Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 09/07/2019 15:53:03

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2019 - 000407 - 01 - 00 / 94935-405 . La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechospara ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Recuperaciones del Elemento Garaje enCalle Juan de Laborda, Nº 11, Planta Sotano, Puerta 7 de Hondarribia , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 IRUN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
IRUN 1	289	1159	183	14293	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Anexo Garaje	
GARAJE Nº 7, -1	2003697021115158011H

Tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

30.105,05 (TREINTA MIL CIENTO CINCO EUROS CON CINCO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Garaje					
14293	GARAJE Nº 7, -1	23.052,81	30.105,05	12.078,95	13.890,96	18.026,10

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Anexo Garaje			
14293	GARAJE Nº 7, -1	14,72 m²	14,72 m²	30.105,05 €
			TOTAL	**30.105,05 €**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 13.890,96 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15252433Y
Propietario: Antonio González del Egido
% Propiedad: 100,00

ADVERTENCIAS GENERALES

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

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura detítulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

ADVERTENCIAS GENERALES

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

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

Fecha límite de validez: 9 de Enero de 2020

San Sebastian a 9 de Julio de 2019

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

Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO GARAJE

Exp. nº 2019 - 000407 - 01 - 00 / 94935-405

Emplazamiento

Calle JUAN DE LABORDA, Nº 11, Planta SOTANO, Puerta 7

20280 - HONDARRIBIA

Provincia : **Gipuzkoa**

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO GARAJE

Nº DE EXPEDIENTE 2019 - 000407 - 01 - 00 / 94935-405
REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD
Recuperaciones

La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
GARAJE

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Calle JUAN DE LABORDA, Nº 11, Planta SOTANO, Puerta 7

MUNICIPIO
20280 HONDARRIBIA PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 1 de IRUN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Garaje					
GARAJE Nº 7, -1	14293	289	1159	183	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Garaje	
GARAJE Nº 7, -1	2003697021115158011H

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS
Correspondencia con finca registral
Régimen Protección Patrimonio Arquitec.
Estado de conservación aparente
No procedimiento de expropiación
Correspondencia con finca catastral

COMPROBACIONES REALIZADAS
No Plan o Proyecto de expropiación
Régimen protección pública
No Resolución Admini que implique exprop
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Estado de ocupación, uso y explotación
No incoado exped. que implique expropiac
Servidumbres visibles

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

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO
Municipio autónomo perteneciente al partido judicial de Irun y a una distancia de 22 Km. de la capital.

POBLACIÓN
Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 17.018 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN
La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.
La densidad de población en el entorno es alta.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS
RASGOS Tipificación Urbano.
Consolidación Total.
Desarrollo Terminado.
ANTIGUEDAD Media.
CALIDAD EDIFICACIONES Media.
CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.
CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano central.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
En zona que incluye viales e infraestructuras principales de servicios en buen estado.

EQUIPAMIENTO
ASISTENCIAL Suficiente.
COMERCIAL Suficiente.
DEPORTIVO Suficiente.
ESCOLAR Suficiente.
LÚDICO Suficiente.
ZONAS VERDES Suficiente.

EQUIPAMIENTO

COMUNICACIONES
Respecto a su localidad Buenas.
Respecto a vías interurbanas Regulares.
ACCESIBILIDAD Regular.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Medio.
FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
Calle JUAN DE LABORDA, Nº 11, Planta SOTANO, Puerta 7
20280 - HONDARRIBIA
GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	**AÑO CONSTRUCCION**	**AÑO REHABILITACION**	**PLANTA BAJO RASANTE**
No	1998	0	1
ANTIGÜEDAD	**ASCENSORES**	**COORDENADAS UTM**	**PLAN. SOBRE RASANTE**
DE 20 A 30 AÑOS	1	x: -1.792397910 y: 43.362678308	4

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio entre medianerías.
Consta de planta baja sobre sótano y tres plantas altas.
Planta baja destinada a portal y dos viviendas.
Plantas altas destinadas a dos viviendas por planta.

DISTRIBUCIÓN
Planta Sótano -1 garaje cerrado.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	Adoptada
Anexo Garaje								
GARAJE Nº 7, -1	16,35	14,72	16,35	29,43	2,00	236,00	16,35	14,72

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjados de hormigón.
Cerramientos de ladrillo revocado y pintado.

TERMINACIONES

Se desconocen los acabados del garaje.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO. Dispone.
ASCENSORES. Dispone de uno.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL
CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL APARENTE
- Garaje: se desconece el estado de conservación del garaje.
- Edificio: bueno

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Anexo Garaje			
GARAJE Nº 7, -1	1.998	- - -	Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	Antonio González del Egido, NIF:15252433Y, 100% de propiedad.
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de garajes de similares características ubicados en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al garaje que se valora, es de nivel medio.

DEMANDA

El nivel de la demanda de garajes de similares características ubicados en el entorno próximo al garaje que se valora es de nivel medio.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de garajes de similares características ubicados en el entorno próximo al garaje que se valora se encuentra estable.
La posible Revalorización del elemento que se valora presenta una tendencia estable a corto plazo.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CALCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Anexo Garaje							
GARAJE Nº 7, -1	410,43	400,00	72,00	- - -	21,0	- - -	783,31

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

Fuente de costes de construcción: REVISTAS DE CONSTRUCCIÓN

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

La depreciación técnica-funcional es acorde con la estimación realizada por el tasador según el estado real de conservación e idoneidad de los elementos constructivos estructurales y de acabado.

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0301118000146	GIRIZI, Nº 2, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	21,9	2.260,27	1,060
0301018000126	URIA HARRESIA, Nº 14, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	13,88	2.126,80	0,990
0301018000124	ERREBELIN, Nº 1, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	16,3	1.766,87	1,030
0290718900141	SATARKA, Nº 2, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	19	1.640,01	1,080
0291118900229	ITSASARGI, Nº 7, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	10,58	1.616,26	0,960
0300219000031	ITSASARGI, Nº 2, HONDARRIBIA	20280	Garaje	O	23	2.478,26	1,060

Precio homogeneizado por m², Anexo Garaje . . . . **2.045,18 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0301118000146	0301018000126	0301018000124	0290718900141	0291118900229	0300219000031
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,06	0,99	1,01	1,03	0,96	1,06
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	1,00

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Anexo Garaje						
GARAJE Nº 7, -1	2.045,18	- - -	- - -	- - -	1,306	2.045,18

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Garaje					
14293	GARAJE Nº 7, -1	23.052,81	30.105,05	12.078,95	13.890,96	18.026,10

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Garaje					
GARAJE Nº 7, -1	M	14,72	2.045,18	30.105,05	30.105,05
TOTAL					**30.105,05 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TREINTA MIL CIENTO CINCO EUROS CON CINCO CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 13.890,96 €

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

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

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

ADVERTENCIAS GENERALES
- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

13 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 7 páginas
Fecha límite de validez: 9 de Enero de 2020

A San Sebastian, 9 de Julio de 2019
EL TASADOR:
Jon Ezenarro Zeberio
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.
Graciano Villar Ganuza

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación - 1 Pag.

Plano de emplazamiento - 1 Pag.

Reportaje fotográfico - 1 Pag.

Documentación catastral - 1 Pag.

Orden de valoración - 1 Pag.

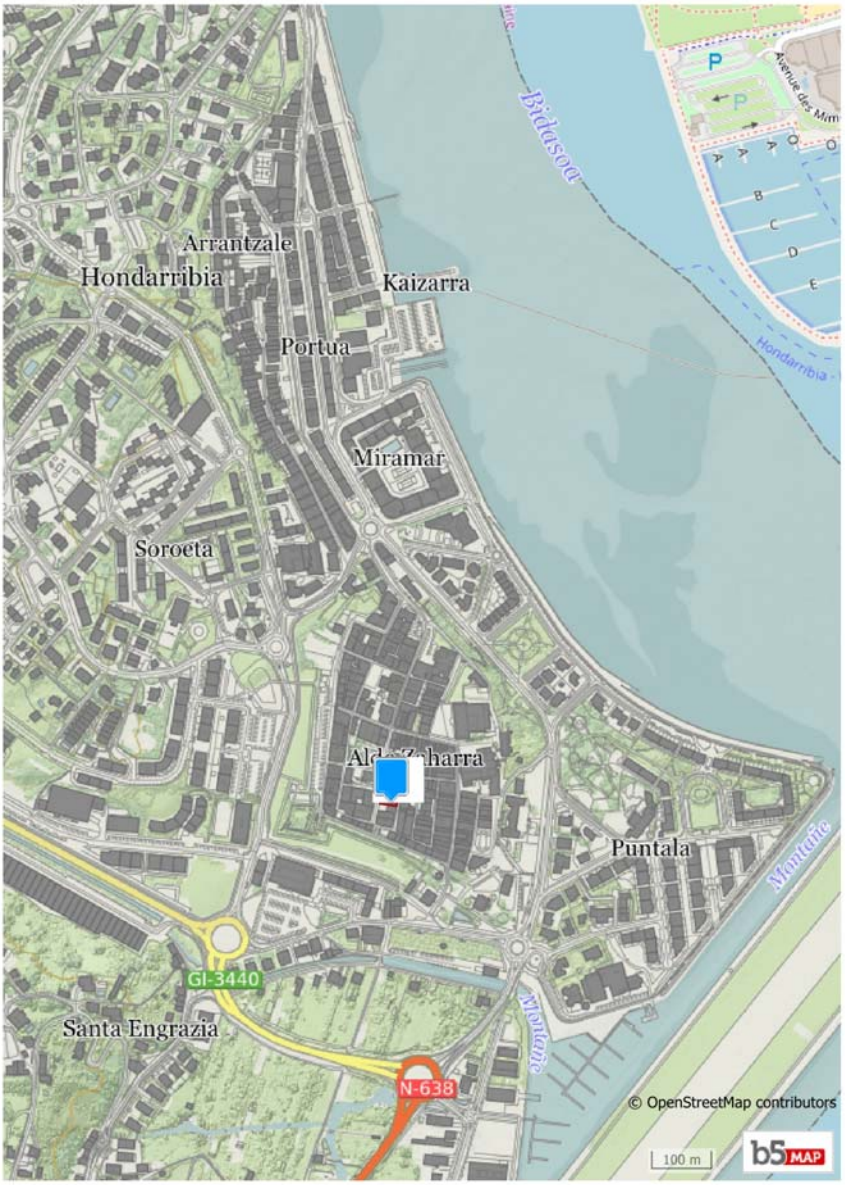
FACHADA

FACHADA

PLANO DE SITUACION

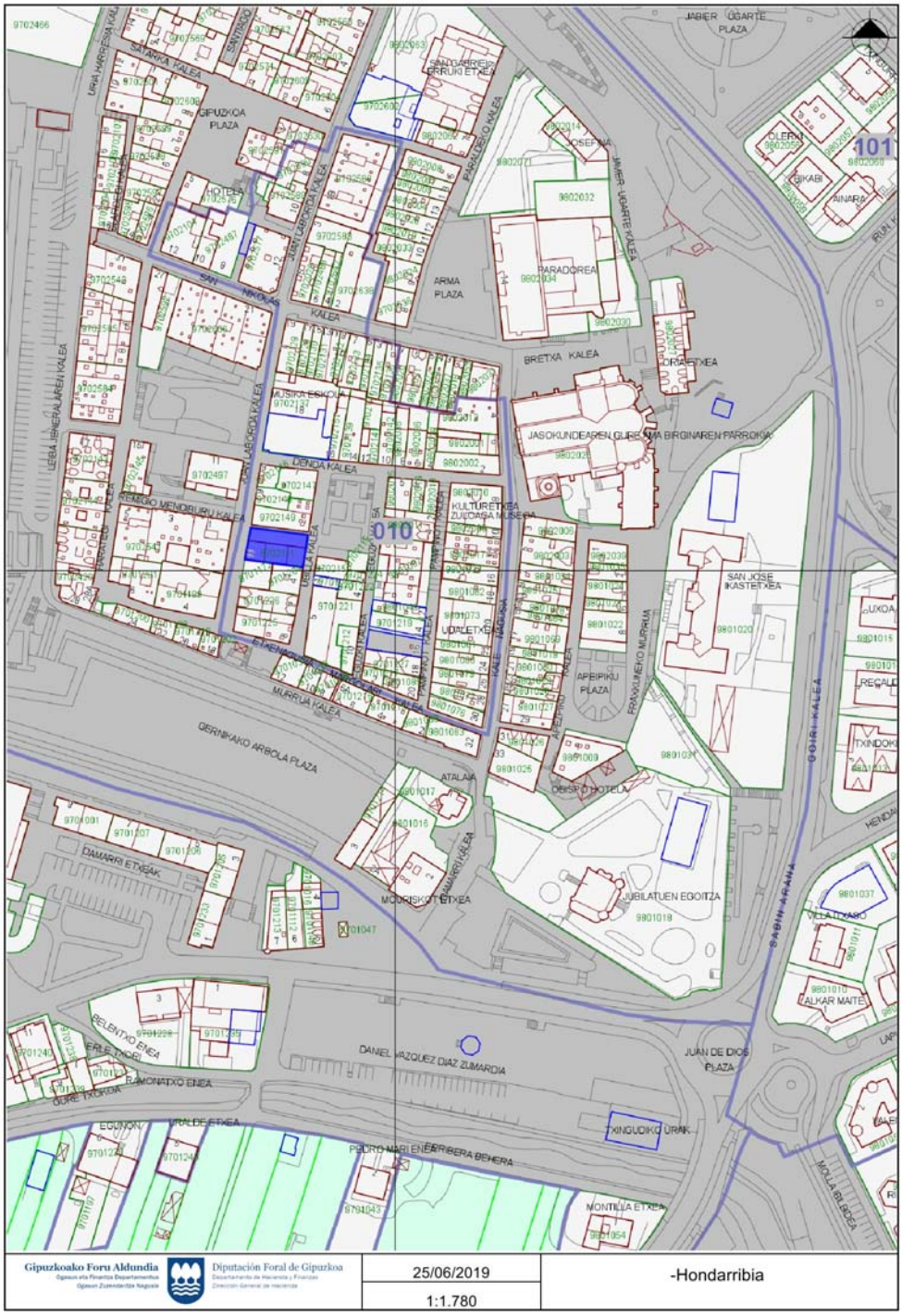
25/6/2019 B5M > B5Map

Estás viendo **mapa b5m 2016** y OpenStreetMap



1: 5000 **1997 - 2019 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa**
Diputación Foral de Gipuzkoa

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Gipuzkoako Foru Aldundia / Diputación Foral de Gipuzkoa	25/06/2019 1:1.780	-Hondarribia

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

407

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

Esped. zk./Expte. núm.: 94935-405
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

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

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik GONZALEZ DEL EGIDO ANTONIO -ren aurka (NIF: 15252433Y). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabilketa Erregelamendua onartzen duenak, 97. artikuluan jasotakoaren arabera, ondasun edo eskubideak enkante ireki bidez nahitaez besterentzeko prozedurari ekin aurretik, bahitutako ondasunak baloratu behar dira merkatuko prezioak erreferentzia harturik eta enkante ireki bidezko besterentzeetan erabiltzen diren ohiko balorazio irizpideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituari.

Behin balorazioa eginda, Zergabilketa Zerbitzura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuei eta bere ezkontideei edo izatezko bikoteei jakinarazi beharko diegu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra el obligado al pago GONZALEZ DEL EGIDO ANTONIO con NIF 15252433Y, en el que se tienen embargados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

Tal y como establece el artículo 97 del Decreto Foral 38/2006, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y como actuación previa al procedimiento de enajenación forzosa mediante subasta pública corresponde valorar los bienes embargados con referencia a precios de mercado, y aplicando los criterios habituales de valoración para las enajenaciones por subasta pública, para lo cual procede solicitar al perito externo contratado a tal efecto la valoración de los bienes que se describen al final del documento.

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a las personas obligadas al pago y a sus cónyuges o parejas de hecho.

Donostia, 2019eko martxoaren 6a
San Sebastian, 6 de marzo de 2019

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	**LIBURUA** / LIBRO	**FOLIOA** / FOLIO	**FINKA** / FINCA	**ERREGISTROA** / REGISTRO
1159	289	183	14293 de Hondarribia	IRUN

Azalpena:

HIRITARRA.- ZAZPI ZENBAKIA.- ZAZPI zenbakiarekin seinalatutako GARAJEA, Hondarribian kokatua, JUAN LABORDA kaleko HAMAIKA zenbakidun eraikinaren SOTOAN. Azalera eraikia: 16,35 m2. Kuota: %2,46. Mugak: iparraldetik, garajea bide publikotik bereizten duen eustorma; hegoaldetik, korridore banatzailea; ekialdetik, garajea Ubilla kaletik bereizten duen eustorma; eta mendebaldetik, sei zk.ko garajea.

URBANA.- NUMERO SIETE.- LOCAL DE GARAJE, señalado con el número SIETE, situado en la planta de SOTANO, del edificio sito en la calle JUAN DE LABORDA, número ONCE de la ciudad de Hondarribia. Superficie construida: 16,35 m2. Cuota: 2,46% Linderos: Norte, muro de contención que lo separa de camino público; al Sur, pasillo distribuidor; al Este, muro de contención que lo separa de la calle Ubilla; al Oeste, garaje número seis.

FICHA CATASTRAL

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2019

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **HONDARRIBIA**

Finca: **5158011 H**

Zona: **10**

Calle/Vía: **JUAN LABORDA KALEA**

Ref. Catastral: **9702111**

Portal: **011**

Valor del suelo: **6.371,24 €**

Valor catastral: **21.771,75 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	-1	7	GARAJE CERRADO	16,35	Construida	21.771,75	6.371,24	15.400,51	1998

volver