Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 29/01/2020 16:55:04

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 - 001247 - 01 - 00 / 155057-405 . 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 dedeterminados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Recuperaciones del Elemento Anexo Terminado enAvenida Navarra/nafarroaEtorbidea, Nº 17, Planta -1, Puerta 2 de Beasain , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 TOLOSA, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
TOLOSA 2	212	1948	191	11651	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Anexo Trastero	
TRASTERO Nº 2, -1	2001965662136026197G

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

6.165,76 (SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y SEIS CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Trastero				
11651	TRASTERO Nº 2, -1	6.165,76	2.521,95	4.498,46	3.643,81

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Anexo Trastero			
11651	TRASTERO Nº 2, -1	9,38 m²	11,73 m²	6.165,76 €
			TOTAL	**6.165,76 €**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 4.498,46 €

Titular Registral: Jovino Fernández Álvarez

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.

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

ADVERTENCIAS GENERALES

- 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: 29 de Julio de 2020

San Sebastian a 29 de Enero de 2020

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

Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO ANEXO TERMINADO

Exp. nº 2019 - 001247 - 01 - 00 / 155057-405

Emplazamiento

Avenida NAVARRA/NAFARROA ETORBIDEA, Nº 17, Planta -1, Puerta 2

20200 - BEASAIN

Provincia : **Gipuzkoa**

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO ANEXO TERMINADO

Nº DE EXPEDIENTE 2019 - 001247 - 01 - 00 / 155057-405
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
EXP.155057-405. TRASTERO

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Avenida NAVARRA/NAFARROA ETORBIDEA, Nº 17, Planta -1, Puerta 2

MUNICIPIO
20200 BEASAIN PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 2 de TOLOSA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Anexo Trastero					
TRASTERO Nº 2, -1	11651	212	1948	191	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Anexo Trastero	
TRASTERO Nº 2, -1	2001965662136026197G

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS
Correspondencia con finca registral
Estado de ocupación, uso y explotación
Régimen protección pública
Correspondencia con finca catastral
No incoado exped. que implique expropiac
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Régimen Protección Patrimonio Arquitec.
No procedimiento de expropiación
Servidumbres visibles
No Resolución Admini que implique exprop
No Plan o Proyecto de expropiación
Estado de conservación aparente

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

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido judicial de Tolosa y a una distancia de 26 Km. de la capital.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de las actividades de la comarca, comercio, industria, servicios y hostelería.
El nivel de renta de los residentes en este municipio puede considerarse medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 13.881 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.
La densidad de población en el entorno es 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.

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

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO
Avenida NAVARRA/NAFARROA ETORBIDEA, Nº 17, Planta -1, Puerta 2
20200 - BEASAIN
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	2001	0	1
ANTIGÜEDAD	**ASCENSORES**	**COORDENADAS UTM**	**PLAN. SOBRE RASANTE**
DE 10 A 20 AÑOS	1	x: -2.201551795 y: 43.046786175	7

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO
DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio entre medianerías.
Consta de planta baja sobre sótano, cinco plantas altas y planta bajo cubierta.
Planta baja destinada a portal y locales comerciales.
Sótano destinado a trasteros.
Plantas altas destinadas a tres viviendas por planta en plantas primera y quinta; dos viviendas por planta en plantas segunda, tercera y cuarta.
Planta baja destinada a viviendas duplex con planta quinta.

DISTRIBUCIÓN

Planta Sótano -1 Trastero

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	Adoptada
Anexo Trastero								
TRASTERO Nº 2, -1	10,79	9,38	10,79	11,73	1,25	354,00	10,79	11,73

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjados de hormigón.
Cerramientos de ladrillo, revestido de aplacado de piedra natural.

TERMINACIONES

Se desconocen los acabados del trastero.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones del trastero.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL
CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL APARENTE
- Trastero: se desconoce el estado de conservación del trastero.
- Edificio: bueno

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Anexo Trastero			
TRASTERO Nº 2, -1	2.001	- - -	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) :	Jovino Fernández Álvarez
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

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

DEMANDA

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

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local que se valora se encuentra estable.
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 Trastero							
TRASTERO Nº 2, -1	215,00	325,00	58,50	- - -	19,0	- - -	525,64

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

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.

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Anexo Trastero				
11651	TRASTERO Nº 2, -1	6.165,76	2.521,95	4.498,46	3.643,81

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Anexo Trastero					
TRASTERO Nº 2, -1	C	11,73	525,64	6.165,76	6.165,76
TOTAL					**6.165,76 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y SEIS CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 4.498,46 €

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.

- 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: 29 de Julio de 2020

A San Sebastian, 29 de Enero de 2020
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 valoracion - 1 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA

2019 - 001247 - 01 - 00 /

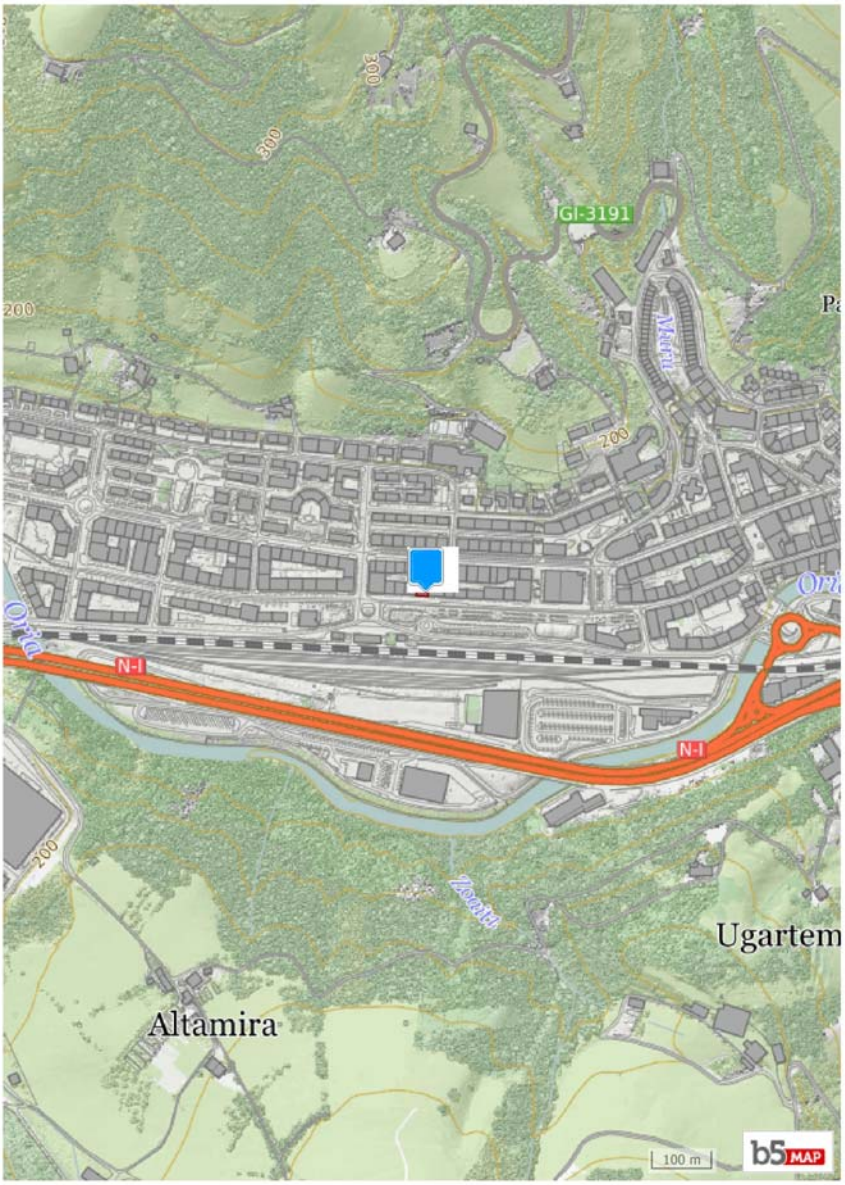
FACHADA

Avenida NAVARRA/NAFARROA ETORBIDEA, Nº 17, Planta -1, Puerta 2 de Beasain (Gipuzkoa)

PLANO DE SITUACION

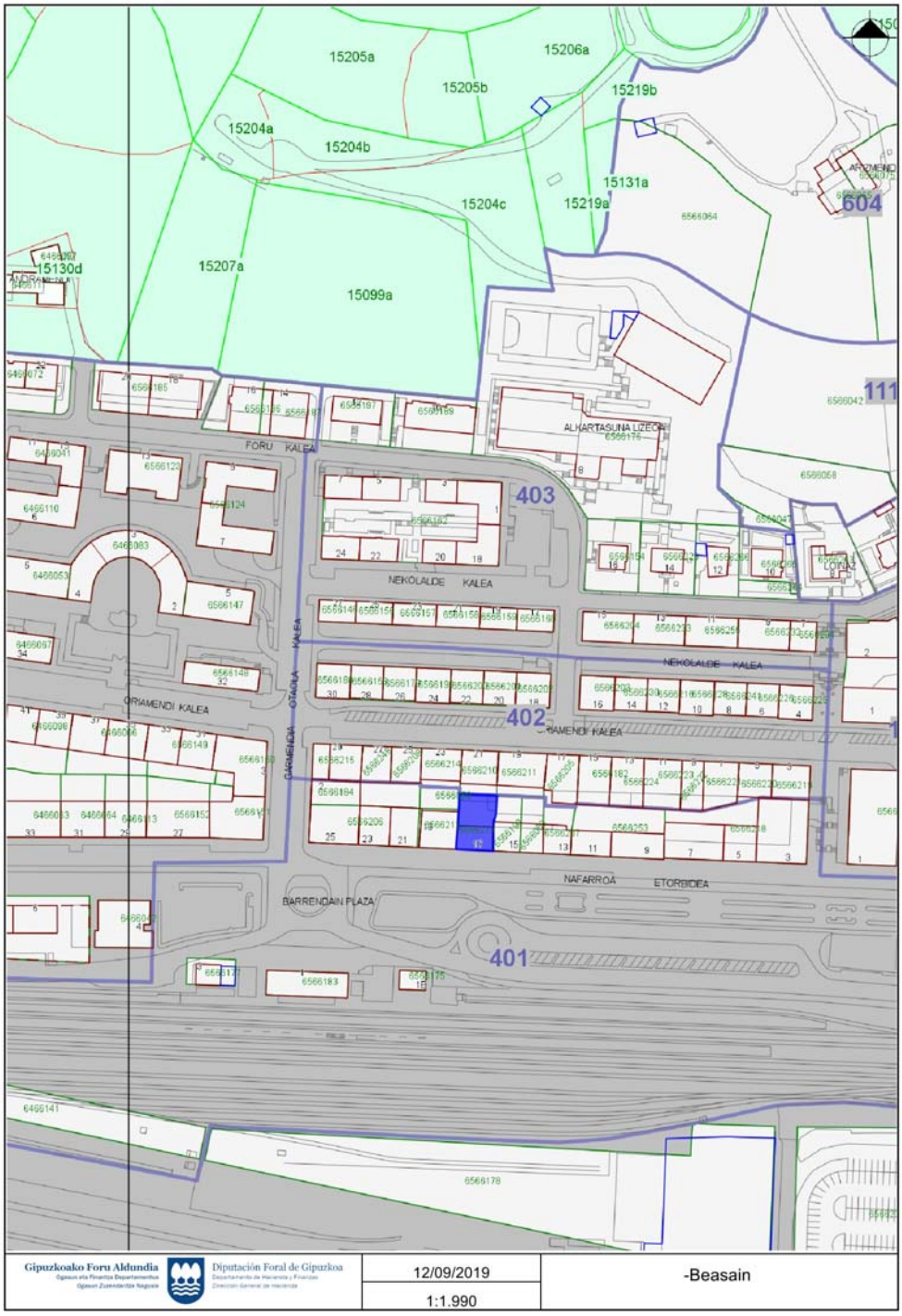
12/9/2019 B5M > B5Map

Estás viendo **mapa b5m 2016**



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

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Gipuzkoako Foru Aldundia / Diputación Foral de Gipuzkoa	12/09/2019 1:1.990	-Beasain

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

22/01/2020
13:20:41

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: 2020

Ver Plano

Datos de finca

Municipio: **BEASAIN**
Finca: **6026197 G**
Zona: **401**
Calle/Vía: **NAFARROA ETORBIDEA**
Ref. Catastral: **6566213**
Portal: **017**
Valor del suelo: **2.090,50 €**
Valor catastral: **4.425,77 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	-1	002	TRASTERO	10,79	Construida	4.425,77	2.090,50	2.335,27	2001

volver

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

1247

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

Esped. zk./Expte. núm.: 155057-405
(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 JOVINO FERNÁNDEZ ALVAREZ -ren aurka (NIF: 159612711F). 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 JOVINO FERNÁNDEZ ALVAREZ con NIF 159612711F, 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 uztailaren 10a
San Sebastian, 10 de julio 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
1948	212	191	11651 de Beasain	Dos de Tolosa

Azalpena:

FINKA HIRITARRA: 2 ZENBAKIA.- Sotoko solairuan dagoen trastelekua, 2 zenbakiduna, Beasaingo Nafarroa hiribidean kokatua, 17 zenbakiarekin seinalatutako eraikinean. Azalera eraikia 10,79 m2 da. Mugak: iparrean, 12 zk.ko trastelekua; hegoan, 1 zk.ko trastelekua eta sarrerako pasilloa; mendebaldean, sotoko eskailera eta 1 zk.ko trastelekua; eta ekialdean itxitura horma.

URBANA: NUMERO DOS.- Trastero número dos en planta de sótano, de la casa NUMERO DIECISIETE de la AVENIDA DE NAVARRA de BEASAIN. Tiene una superficie construida de diez meros setenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, trastero número doce; Sur, trastero uno y pasillo de acceso; Oeste, escalera de bajada al sótano y trastero uno y Este, muro de cierre.

Zerga-bilketako Zuzendariordetza nagusia – *Subdirección General de Recaudación*
ZERGA-BILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACIÓN
902 100 040 - ogasuna.zergabilketa@gipuzkoa.eus -Errotaburu Pasalekua, 2-8º 20018 Donostia / San Sebastián