Documento Firmado Electrónicamente
Fecha: 22/05/2015 9:47:05
Firmado por: GRACIANO GERARDO VILLAR GANUZA

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. LUIS DE LOS MOZOS OLASO, ARQUITECTO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULAR a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2015 - 000530 - 01 - 00 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación y el método del Coste establecidos en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Asesoramiento del Expte.nº 88241-501. Nave Industrial enIgaratégi Industrialdea, Nº 24 de Getaria , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 AZPEITIA, son detallados a continuación, Referencia catastral general: 63940/07//:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
AZPEITIA 1	56	1564	154	2695	-
AZPEITIA 1	56	1564	154	2695	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Industrial Nave	
Nave	6044617/G//

Visitada el día 11 de Mayo de 2015, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

210.300,00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Industrial Nave					
2695	Nave	148.492,45	191.114,77	47.392,38	186.534,40	143.722,39
2695	Entreplanta	19.188,00	- - -	- - -	35.400,00	19.188,00
				---	---	---
	TOTAL ...			47.392,38	221.934,40	- - -

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Industrial Nave			
2695	Nave	- - -	395,2 m²	210.302,77 €
2695	Entreplanta	- - -	200 m²	
		TOTAL		**210.300,00 €**

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

Titular Registral: ---

ADVERTENCIAS GENERALES

- Según la Descripción Registral facilitada en la Orden de valoración, no se ha registrado la Declaración de Obra Nueva.

- VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

- RECONOCIMIENTO -INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que no se ha comprobado la adecuación de la realidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación.

- CUMPLIMIENTO ECO/805: Este informe no cumple ni está sujeto a la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

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

Fecha límite de validez: 22 de Noviembre de 2015

San Sebastian a 22 de Mayo de 2015

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

Luis De Los Mozos Olaso
Arquitecto

ZEHAZKI
BALORAKETA ELKARTEA
SOCIEDAD DE VALORACIONES

INFORME DE TASACIÓN

EXPTE.Nº 88241-501. NAVE INDUSTRIAL

Exp. nº 2015 - 000530 - 01 - 00

Emplazamiento

IGARATEGI INDUSTRIALDEA, Nº 24

20808 - GETARIA

Provincia : **Gipuzkoa**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
EXPTE.Nº 88241-501. NAVE INDUSTRIAL

Nº DE EXPEDIENTE 2015 - 000530 - 01 - 00
REFERENCIA ENTIDAD. PARTICULAR (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

FINALIDAD
Asesoramiento

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE
EXPTE.Nº 88241-501. NAVE INDUSTRIAL
NAVE INDUSTRIAL CON ENTREPLANTA

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
IGARATEGI INDUSTRIALDEA, Nº 24

MUNICIPIO
20808 GETARIA PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 1 de AZPEITIA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Industrial Nave					
Nave	2695	56	1564	154	- - -
Entreplanta	2695	56	1564	154	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Industrial Nave	
Nave	6044617-G--

Identificación Catastral General: 6394007///

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

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

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA
Plano de situación
Orden de Valoración
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Croquis del inmueble

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD
TIPO DE NÚCLEO
Núcleo autónomo.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA
Múltiple; Industrial-Agraria-Pesquera.
Nivel de renta medio.

POBLACIÓN
Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2014: 2.675 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2004, 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 media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS
Polígono Industrial.
Grado de edificación industrial - Bajo.
Ritmo de desarrollo - Lento.

TIPIFICACION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL:
Tipo - Pequeña y mediana industria.
Densidad - Media.
Nivel de ocupación - Alto.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
Buena.

EQUIPAMIENTO
Abastecimiento de agua - Suficiente.
Saneamiento - Red general.
Electrificación - Abundante.
Gas - No existe.
Transportes públicos - No existen.

COMUNICACIONES
Proximidad a estación de ferrocarril - 5 Kms.
Proximidad a puerto - 5 y 1 Kms.
Proximidad a aeropuerto - 45 Kms.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Edificio Industrial de forma rectangular, con locales o naves en hilera.
Consta de Planta Baja con Entreplantas parciales.
Acceso por vial público rodado desde la carretera general hasta el propio polígono industrial, y que llega al Barrio San Prudencio.

Fin de Obra de 01.01.1999 (16 años aprox.).
Estado de conservación: Regular.

DISTRIBUCIÓN

INDUSTRIAL NAVE

BAJA	Actualmente sin uso, anteriormente Taller de Carrocerías de automóviles.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Parcela Comprob.	CCC Comprob.	Adoptada
Industrial Nave				
Nave	395,80	395,80	395,20	395,20
Industrial Entreplanta				
Entreplanta	- - -	- - -	200,00	200,00

* Superficie Registrada: Solar de 395,80 m2.
* Superficie Adoptada (catastral): Planta Baja de 395,20 m2 construídos y Entreplanta de 200 m2 construídos.

CARAC.ESPECÍFICAS

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	Altura L	Fachada P	Fachada S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Industrial Nave						
Nave	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Industrial Entreplanta						
Entreplanta	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
Estructura de hormigón armado.
Forjado de hormigón.
Solera tipo industrial.
Cubierta a 2 vertientes mediante planchas metálicas preformadas con partes translúcidas apoyadas sobre cerchas metálicas.
Bloque de hormigón y en parte murete bajo de hormigón armado macizo.
Ventanales de aluminio y portones metálicos.

TERMINACIONES

BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nave	Solera industrial	Raseadas y pintadas/bloque hormigón vist	Raseados y pintados/cubierta vista

CARPINTERÍA EXTERIOR

INDUSTRIAL NAVE
Ventanales de aluminio.

CARPINTERÍA INTERIOR

INDUSTRIAL NAVE
Madera pintada.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

ASEOS.
OFICINAS.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL
Estado de Conservación Bueno.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Industrial Nave			
Nave	1.999	- - -	Industrial/35
Entreplanta	1.999	- - -	Industrial/35

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

NORMATIVA VIGENTE. Acorde.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	---
Ocupado:	No
Destino previsto :	Desconocido

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

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

DEMANDA

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

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de locales de similares características ubicados en el entorno próximo al local que se valora se encuentra estable. Se contempla una evolución de precios de mercado con tendencia a la baja.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CALCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Industrial Nave							
Nave	119,92	400,00	72,00	- - -	45,8	- - -	375,74
Industrial Entreplanta							
Entreplanta	- - -	150,00	27,00	- - -	45,8	- - -	95,94

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

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.

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0100415000100	ITZIARKO INDUSTRIALDEA, Nº 3J, DEBA	20820	Nave	T	1.000	600,00	0,850
0020515000082	ZIZILION, Nº 4, ELGOIBAR	20870	Nave	O	470	425,53	1,150
0020515000083	ZIZILION, Nº 1, ELGOIBAR	20870	Nave	O	1.031	242,48	1,600
0100415000103	IGARTUALDE POLIGONO IND, Nº 001W, MENDARO	20850	Nave	O	960	534,38	0,950
0100415000105	ARROAKO INDUSTRIALDEA, Nº 918, ZESTOA	20740	Nave	O	1.081	666,05	0,750
0020515000086	BADIOLEGITXO, Nº 4, AZPEITIA	20730	Nave	O	600	650,00	0,780

Precio homogeneizado por m², Industrial Nave . . . . **483,59 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0100415000100	0020515000082	0020515000083	0100415000103	0100415000105	0020515000086
Caract.Constr.	0,95	1,05	1,05	1,00	0,95	1,00
Calidades del Inmueble	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,20	1,50	0,95	0,90	0,88
Situación	0,90	0,90	0,90	0,95	0,85	0,90
Superficie	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Industrial Nave						
Nave	483,59	- - -	- - -	- - -	1,287	483,59

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Industrial Nave					
2695	Nave	148.492,45	191.114,77	47.392,38	186.534,40	143.722,39
2695	Entreplanta	19.188,00			35.400,00	19.188,00

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Industrial Nave					
Nave	M	395,20	483,59	191.114,77	210.302,77
Entreplanta	C	200,00	95,94	19.188,00	
TOTAL					**210.300,00 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS

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

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

- Según la Descripción Registral facilitada en la Orden de valoración, no se ha registrado la Declaración de Obra Nueva.

- VALIDEZ-FINALIDAD: Esta tasación es válida, únicamente, para la finalidad para la que ha sido encomendada.

- RECONOCIMIENTO -INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: No se ha podido acceder al interior del inmueble o inmuebles tasados por lo que no se ha comprobado la adecuación de larealidad a la descripción registral, ni la posible ocupación, ni el estado de conservación.

- CUMPLIMIENTO ECO/805: Este informe no cumple ni está sujeto a la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de Marzo, revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, que es de obligado cumplimiento, únicamente, para las finalidades reguladas en la citada orden.

12 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 8 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 11-05-2015
Fecha límite de validez: 22 de Noviembre de 2015

A San Sebastian, 22 de Mayo de 2015
EL TASADOR:
Luis De Los Mozos Olaso
ARQUITECTO Colegiado nº2210

Por ZEHAZKI S.A.
Graciano Villar Ganuza

14 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación - 1 Pag.

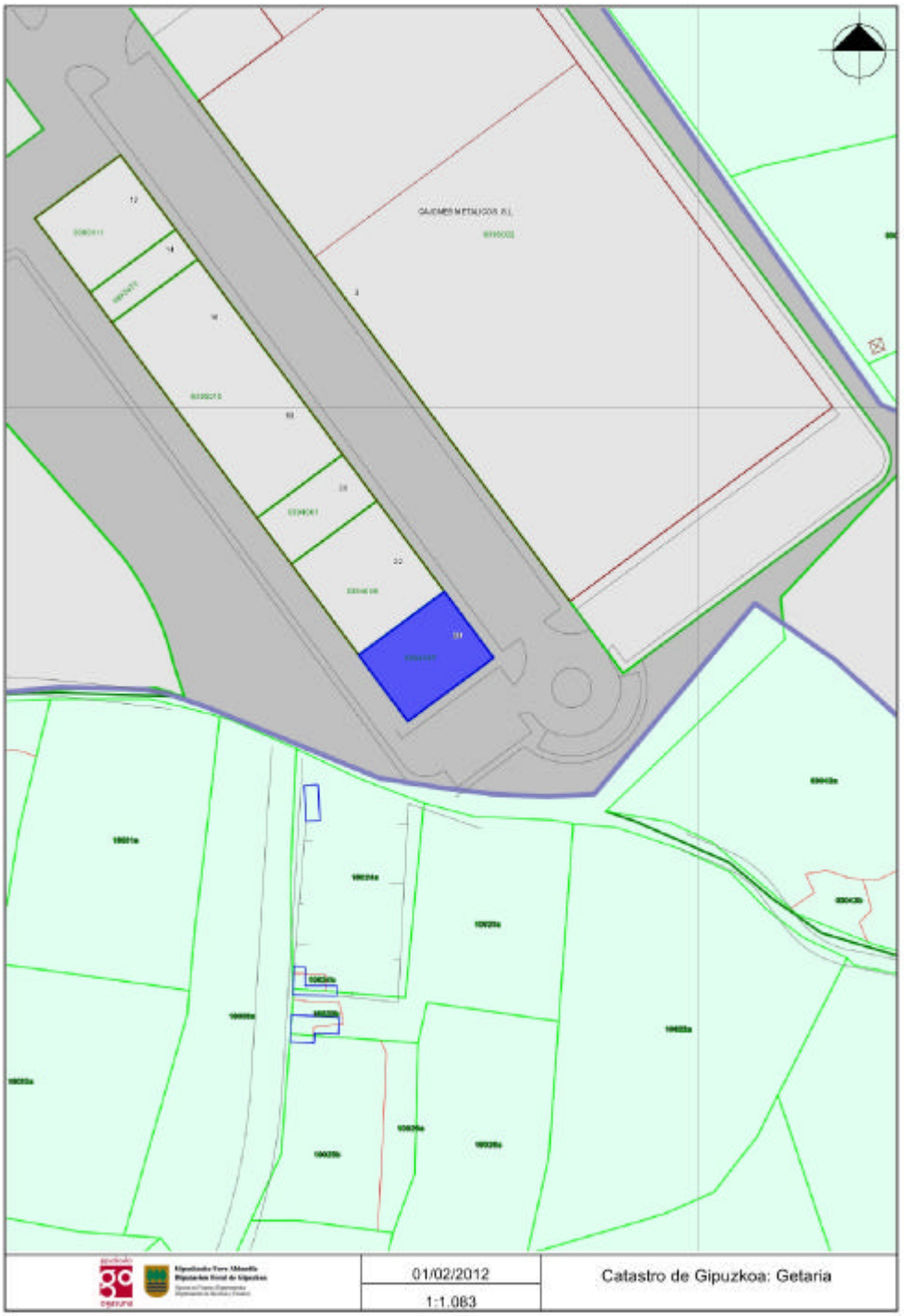
Orden de Valoración - 1 Pag.

Reportaje fotográfico - 1 Pag.

Documentación catastral - 1 Pag.

Croquis del inmueble - 1 Pag.

Plano de Emplazamiento.



88241 ORDEN DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES EMBARGADOS_EU.PDF

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

Esped. zk. /Expte. Núm.: 88241-501
(Aipatu agiri guztietan)
(Citese 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 BELAR CARROCERIAS GURIDI HNOS SL aurka (nortasun agiria: B20549184). 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 Zerbitzua bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuari eta bere ezkontideari edo izatezko bikoteari jakinarazi beharko diozu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra la persona obligada al pago CARROCERIAS GURIDI HNOS SL con NIF B20549184 en el que se tienen embargados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

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

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a la persona obligada al pago y a su cónyuge o pareja de hecho.

Donostia, 2015ko apirilaren 21(e)an
San Sebastian, 22 de mayo de 2015

ZERGA BILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	**LIBURUA** / LIBRO	**FOLIOA** / FOLIO	**FINKA** / FINCA	**ERREGISTROA** / REGISTRO
1564	56	154	2695	AZPEITIA

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA: D-HIRU-A LURSAILA. Finka hiritarra, "D-HIRU-A" erreferentziarekin seinalatua lursaila,

Descripción, situación y cabida:

URBANA: PARCELA D-TRES-A. Finca urbana señalada con la referencia parcela "D-TRES-A" de la

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusia – Zergabilketa Zerbitzua
Subdirección General de Recaudación – Servicio de Recaudación
☎ 902 10 00 40 - 🖷 943 11 32 98 – Errotaburu Pasealekua 2 – 8º - 20071 DONOSTIA

88241 ORDEN DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES EMBARGADOS_EU.PDF

Getariako Hiri Antolaketako AU-XVI Industria Exekuzio Unitateko Konpentsazio Proiektutik sortua. Bere azalera hirurehun eta laurogeita hamabost metro eta laurogei dezimetro karratukoa da, eta bertan pabiloi industrial bat eraiki daiteke AU-XVI areako Plan Partzialean ezarritako baldintzei jarraiki. Mugak: iparraldetik, jatorrizko finkaren gainerakoa, "D-3" lursaila; hego eta ekialdetik, Udalari lagatzeko terrenoa; eta mendebaldetik D-2 lursaila.

relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución Industrial, AU-XVI de la Normas Subsidiarias de Getaria. Tiene una superficie de trescientos noventa y cinco metros ochenta decímetros cuadrados en la que puede construirse un pabellón industrial en las condiciones establecidas por el Plan Parcial del AU-XVI. Límites: al norte con resto de finca matriz de donde se segrega, parcela "D-3"; Sur y Este, terreno de cesión al Ayuntamiento; Oeste, parcela D-dos.

Bahitutako finken gainean zordunak duen eskubidea:

Derecho del deudor sobre las fincas embargadas:

JABETZA/PROPIEDAD