

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 - 000118 - 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 establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Asesoramiento del (Exp.nº 094725/405/1 - Vivienda en Calle Errekatox, N° 1, Piso 1º, Puerta G de Astigarraga , Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 5 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación, Referencia catastral general: 85920/79//:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 5	151	2545	51	6106	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Piso	
Vivienda 1ºG	3079891/ k//

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

85.410,00 (OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso					
6106	Vivienda 1ºG	64.834,44	85.413,12	37.576,44	54.516,00	47.836,68
FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR		
6106	Residencial Piso					
	Vivienda 1ºG	52 m²	52 m²	85.413,12 €		
TOTAL				85.410,00 €		

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

Titular Registral: ---

ADVERTENCIAS GENERALES

- CUMPLIMIENTO ECO/805; Este informe no cumple ni está sujeto a la O.M. 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.

- 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.

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: 11 de Septiembre de 2015

San Sebastian a 11 de Marzo de 2015

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Luis De Los Mozos Olasso
Arquitecto

INFORME DE TASACIÓN

EXP.Nº 094725/405/1 - VIVIENDA

Exp. nº 2015 - 000118 - 01 - 00

Emplazamiento

Calle ERREKATXO, Nº 1, Piso 1º, Puerta G

20115 - ASTIGARRAGA

Provincia : **Gipuzkoa**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS

EXP.N° 094725/405/1 - VIVIENDA

N° DE EXPEDIENTE 2015 - 000118 - 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

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
EXP.N° 094725/405/1 - VIVIENDA

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

DIRECCIÓN
Calle ERREKATXO, N° 1, Piso 1º, Puerta G

MUNICIPIO
20115 ASTIGARRAGA PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad nº 5 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Vivienda 1ºG	6106	151	2545	51	- - -

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Vivienda 1ºG	3079891- k--

Identificación Catastral General: 8592079///

C.P: 3,125%

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Otras documentaciones legales aportadas
Plano de situación
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo perteneciente al partido Judicial de Donostia, situado a 8 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 2014: 5.535 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2012, 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

ANTIGUEDAD Baja.
CALIDAD EDIFICACIONES Media.
CARACTER PREDOMINANTE Residencial.
CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano.
CONSOLIDACION Alta.
NIVEL DE OCUPACIÓN Alto.
NIVEL DE RENTA Medio.
ORDENACIÓN Bloques aislados

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

VIALIDAD Y SERVICIOS En zona que incluye viales e infraestructuras principales de servicios en buen estado.

EQUIPAMIENTO

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

COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.
Respecto a vías interurbanas Buenas.
ACCESIBILIDAD Regular-Buena.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Medio.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Bloque de dos portales.
Planta baja destinada a portal, locales comerciales y garajes.
Plantas altas de 4 viviendas por planta.

DISTRIBUCIÓN

Primera

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Util	Util	CCC	R	Adoptada
	Registral	Comprob.	Comprob.	Comprob.	
Residencial Piso					
Vivienda 1ºG	52,00	52,00	66,00	1,27	52,00

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura de hormigón armado.

Fachadas revocadas, Pintadas.

Portal

Puerta de madera barnizada acristalada.

TERMINACIONES

CARPINTERÍA EXTERIOR

Madera pintada en origen.

CARPINTERÍA INTERIOR

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO. Si

ASCENSORES. No

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.

ELÉCTRICA DE ALUMBRADO Y FUERZA.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Estado de conservación general aparente exterior de la vivienda en sus elementos constructivos y en los comunes del edificio:

Regular.

No se ha podido verificar el estado interior de la vivienda.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REHABILITACIÓN Uso Ppal./Vida util

Residencial Piso

Vivienda 1ºG

1.967

- - -

Residencial/100

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

NORMATIVA VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : ---

Ocupado: No

Destino previsto : Venta

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel bajo.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora, oscila entre 1.400€/m² y 2.400€/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda 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

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%DER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
Vivienda 1ºG	569,34	700,00	126,00	---	50,0	---	982,34

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

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

.

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0010214000049	TXOKOTXO, N° 1, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	74,57	2.758,48	0,650
0010214000050	JUANGITENEA, N° 3, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	75	2.546,67	0,650
0041014000146	TRANBIA, N° 2, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	67	2.417,91	0,620
0041014000148	KONTXA ETXEBERRIA, N° 5, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	83	1.855,42	0,780
0020215000010	TOMAS ALBA, N° 11, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	55	2.454,55	0,700

Ref. 2015 - 000118 - 01 - 00

pag 6

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEFF.
0020215000011	KALE NAGUSIA, Nº 2, ASTIGARRAGA	20115	Piso	O	80	2.125,00	0,820

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

1.642,56 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0010214000049	0010214000050	0041014000146	0041014000148	0020215000010	0020215000011
Caract.Constr.	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,95
Calidades del Inmueble	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90
Antigüedad / conservación	0,70	0,75	0,70	0,80	0,85	0,80
Situación	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,15	1,15	1,12	1,18	1,00	1,17
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Piso						
Vivienda 1ºG	1.642,56	---	---	---	1,317	1.642,56

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso					
6106	Vivienda 1ºG	64.834,44	85.413,12	37.576,44	54.516,00	47.836,68

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
Vivienda 1ºG	M	52,00	1.642,56	85.413,12	85.413,12
TOTAL					85.410,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ EUROS

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

11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Ref. 2015 - 000118 - 01 - 00

pag 7

ADVERTENCIAS GENERALES

- CUMPLIMIENTO ECO/805; Este informe no cumple ni está sujeto a la O.M. 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.
- 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.

12 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 7 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 11-02-2015

Fecha límite de validez: 11 de Septiembre de 2015

A San Sebastian, 11 de Marzo 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.

Zehazki S.A., inscrita el 02.11.88 con el N° 49 en el Registro del Banco de España, con domicilio en Calle Javier de Barkalztegi N° 19, Etló "C" de San Sebastián.



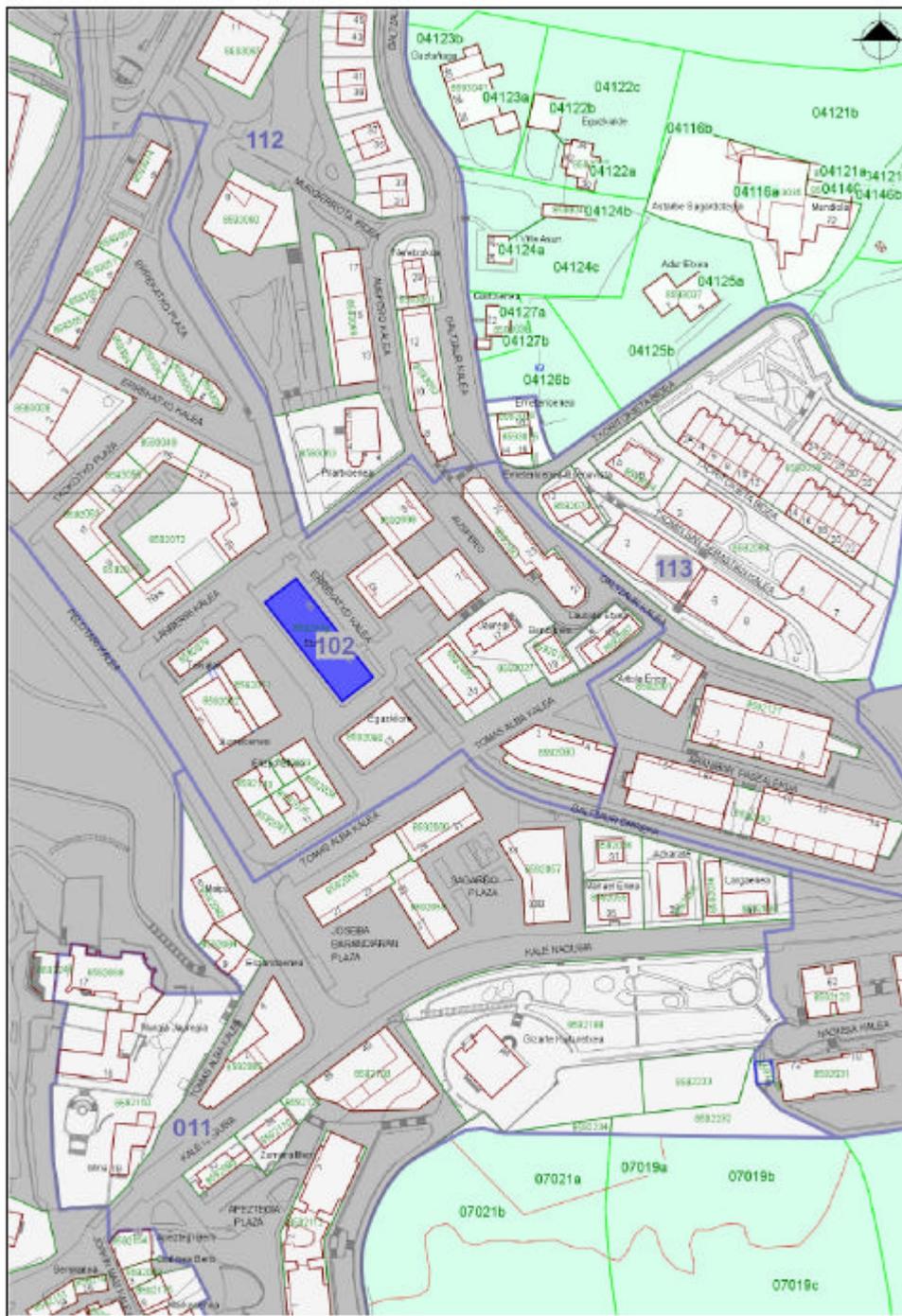
ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Otras documentaciones legales aportadas	1 Pag.
Plano de situación	1 Pag.
Reportaje fotográfico	1 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.



EXP. 118 - SIT.PDF



615 ORDEN VALORACION INMUEBLES.PDF



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

Esped. zk. / Expte. núm.: 094725/405/1
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

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

Zergabiltaketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik BENITEZ GARCIA FRANCISCO ren aurka (IFK: 15895203H). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabiltketa 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, Zergabiltketa Zerbitzura 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 BENITEZ GARCIA FRANCISCO con NIF 15895203H, 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, 2015.eko urtarrilak 30
San Sebastián, 30 de enero de 2015

ZERGA BILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

615 ORDEN VALORACION INMUEBLES.PDF

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
2545	151	51	6106	San Sebastián Cinco

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA. HAMAZAZPI ZENBAKIA.- Lehen solairuko G etxebizitza, Astigarragako Etxe Alai eraikinaren 2 zk.az seinalatutako etxean. Gaur Errekabxo kaleko bat zenbakia da. Gutxi gorabeherako azalera erabilgarria: 52 m². Mugak: iparraldetik, barruko patioa eta F etxebizitza; hegoaldeetik, barruko patioa eta bat zk.ko etxea; ekialdeetik, eskailera-kaxa, barruko patioak, eta H etxebizitza; eta mendebaldeetik, fatxadako hormak. Kuota: %3,125.

Descripción, situación y cabida:

URBANA. NÚMERO DIECISIETE.- Vivienda letra G del piso primero de la casa número dos del edificio Etxe Alai, hoy calle Errekabxo número uno, en el término de Astigarraga. Superficie útil aproximada 52 m². Linderos: Norte, patio interior y vivienda F; Sur, patio interior y casa número uno; Este, caja de escalera, patios interiores y vivienda H; y Oeste, muros de fachada.. Cuota. 3,125%.

Bahitutako finken gainean zordunak duen eskubidea:

Derecho del deudor sobre las fincas embargadas:

BANATU GABEKO ZATI BATEN JABETZA IZAERA PRIVATIBOZ / PROPIETARIO EN CUANTO A UNA MITAD INDIVISA CON CARÁCTER PRIVATIVO

EXP. 118 - CAT.PDF

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: 2015

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: **ASTIGARRAGA**Finca: **3079891 K**Zona: **102**Calle/Via: **ERREKATXO KALEA**Ref. Catastral: **8592079**Portal: **001**Valor del suelo: **50.282,79 €**Valor catastral: **83.304,95 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	01	G	VIVIENDA	52,00	Util	83.304,95	50.282,79	33.022,16	1967

[volver](#)