Concejo de Güeñeseko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

VALORACION de LOCAL
en Enkarterri nº3B – P.B. – 1I - en GÜEÑES

INDICE del DOCUMENTO

---

* **INFORME - VALORACION**

* **ANEXOS:**

ANEXO 1.- : PLANOS

- Situación en el Municipio
- Planta del local

ANEXO 2.- : FOTOGRAFIAS EXTERIORES

ANEXO 3.- : INFORMACION CATASTRAL – Fichas

ANEXO 4.- : INFORMACION REGISTRAL (Fotocopia parcial de Escritura)

Concejo de Güeñes aldatsa | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

VALORACION de LOCAL
en Enkarterri nº3B – P.B. – 1I - en GÜEÑES

- **INTRODUCCIÓN:**

Por encargo del Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de GÜEÑES, se redacta el siguiente INFORME - VALORACION

- **OBJETO:**

El presente Informe tiene por objeto la VALORACION de un LOCAL ubicado en la planta baja del inmueble nº 3-B, en el la calle Enkarterri, en el casco urbano de GÜEÑES.

Se adjunta Plano de situación en el municipio

- **DIRECCIÓN POSTAL:**

Calle Enkarterri nº 3B – Planta Baja 1 izquierda (Güeñes)

- **DESCRIPCIÓN de la FINCA y DATOS REGISTRALES:**

Se adjunta como Anexo una fotocopia parcial de la Escritura, en la que se describe:

Concejo de Güeñes eko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

Finca Urbana.

Elemento número dos-uno-a – LOCAL comercial a mano izquierda entrando al portal tres bis.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Balmaseda,

Tomo: 970 - Libro: 89 de Güeñes - Folio: 220 - Finca: 6.460 – Inscripción 1ª

Le pertenece al Ayuntamiento de Güeñes tras la compra a D. Juan Ignacio Echevarria:

- **DATOS CATASTRALES:**

Nº fijo: N9519949X - Elemento: UPB1I - Tipología: C21 - Uso: COMERCIAL en edificio no exclusivo.

Se adjunta Ficha Catastral y Valor Mínimo Atribuible (V.M.A.)

- **DESCRIPCIÓN y PARAMETROS DEL LOCAL:**

En las fotografías que se adjuntan, se aprecia el aspecto exterior del edificio.

Interiormente está actualmente deshabitado.

Su acabado es el de una edificación de esa época: estructura de hormigón y fachadas de ladrillo raseado y pintado.

Las superficies Registrales y Catastrales son muy similares.

- Superficie REGISTRAL: ..... 83,33 m2.
- Superficie CATASTRAL: ..... 83,93 m2.

Concejo de Güeñesako udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

- VALORACION DEL SUELO y EDIFICACION:

LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE

En fecha 24 de octubre de 2011 se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, mediante Real Decreto 1492/2011.
Se dictó al amparo de las competencias reservadas al estado con carácter exclusivo por el artículo 149,1.8ª y 18ª de la Constitución, por lo que es de aplicación en la Comunidad autónoma del País Vasco.

En su artículo 18 se establecen las "Valoraciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones..."

Artículo 18. ***Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.***

En los artículos 19 y siguientes se establecen los criterios para "Valoración en situación de suelo urbanizado" y en particular el artículo 27 dispone la valoración de suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 19. ***Valoración en situación de suelo urbanizado.***

- VALORACION DE LA EDIFICACION:

En el anteriormente citado artículo 18, cuyo texto se incorpora como Anexo, se establecen las "Valoraciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones..."

$$V = VR - (VR - VF).\ \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
V_R = Valor de reposición bruto, en euros.
V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

- VALORACION DEL SUELO:

El suelo edificado se valorará por su valor de repercusión. El valor de repercusión del suelo en cada zona homogénea se obtendrá mediante el método residual. para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario, el importe de la construcción, los costes de producción y los beneficios de la promoción.

- VALORACION CONJUNTA del SUELO y la EDIFICACION:

Valoración Total del Conjunto =

Valoración de la Parcela + Valoración Actual de la Edificación

INFORMACION PREVIA

Con carácter meramente orientativo, se recogen diferentes valoraciones referidas a este local concreto:

- Valor Catastral: .....= 18.194,16 €
- Valor Mínimo Atribuible (VMA): .....= 65.889,25 €

Concejo de Güeñeseko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

ESTUDIO de MERCADO

En este caso, se ha optado inicialmente por una valoración basada en un Estudio de Mercado, para lo que se ha consultado diferente información:

- Anuncio de valores en venta de locales en el municipio.
  (No se han encontrado similares)
- Valores de operaciones de transmisión de locales registradas en el municipio y tramitadas ante el Ayuntamiento de Güeñes en los últimos años
  (No se han encontrado similares)
- Estudio de Mercado realizado por el Departamento Foral de Hacienda y Finanzas en la Comarca Enkarterriak, como base para su Ponencia de Valores 2.016

CORRECCIÓN DATOS CATASTRALES:

VALOR MINIMO ATRIBUIBLE (V.M.A.):

Local Comercial: 83,93 m2. construidos x 785,05 €/m2 = 65.889,25

Concejo de Güeñeseko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

- **CONCLUSION:**

  A la vista de todo lo anteriormente expuesto, considero razonable considerar como referencia el V.M.A. "corregido" (es decir, adaptado a los usos y superficies actuales), aplicando una ponderación del 10%, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.

VALOR FINAL: ..... 83,93 m2. X 785,05 €/m2. X 1,10 = 72.478,18 €

VALOR TOTAL ESTIMADO DEL LOCAL: 72.478,18 €

Güeñes, Marzo de 2.021

El arquitecto asesor municipal:

Fdo.: Alberto Santander Orcasitas

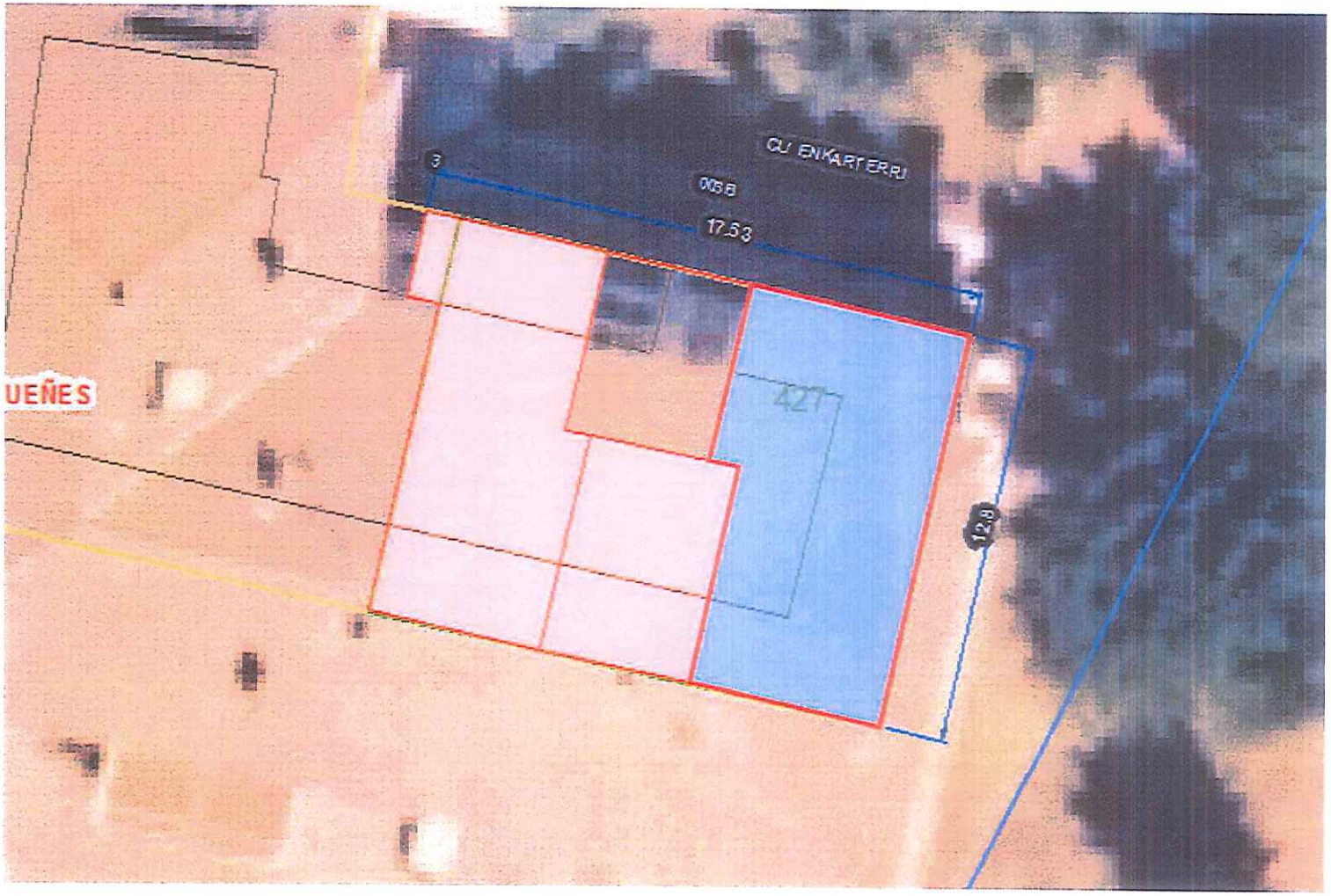
* ANEXOS:

Concejo de Güeñes
Zaramillo
La Quadra
Sodupe
Güeñes

ANEXO 1.- : PLANOS

- Situación en el Municipio
- Planta del Local


GÜEÑES
Leyenda
SITUACIÓN
LONJA
Google Earth
© 2021 Google
N
100 m


UEÑES
3
17,53
421
12,8

Concejo de Güeñes/Güeñesko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

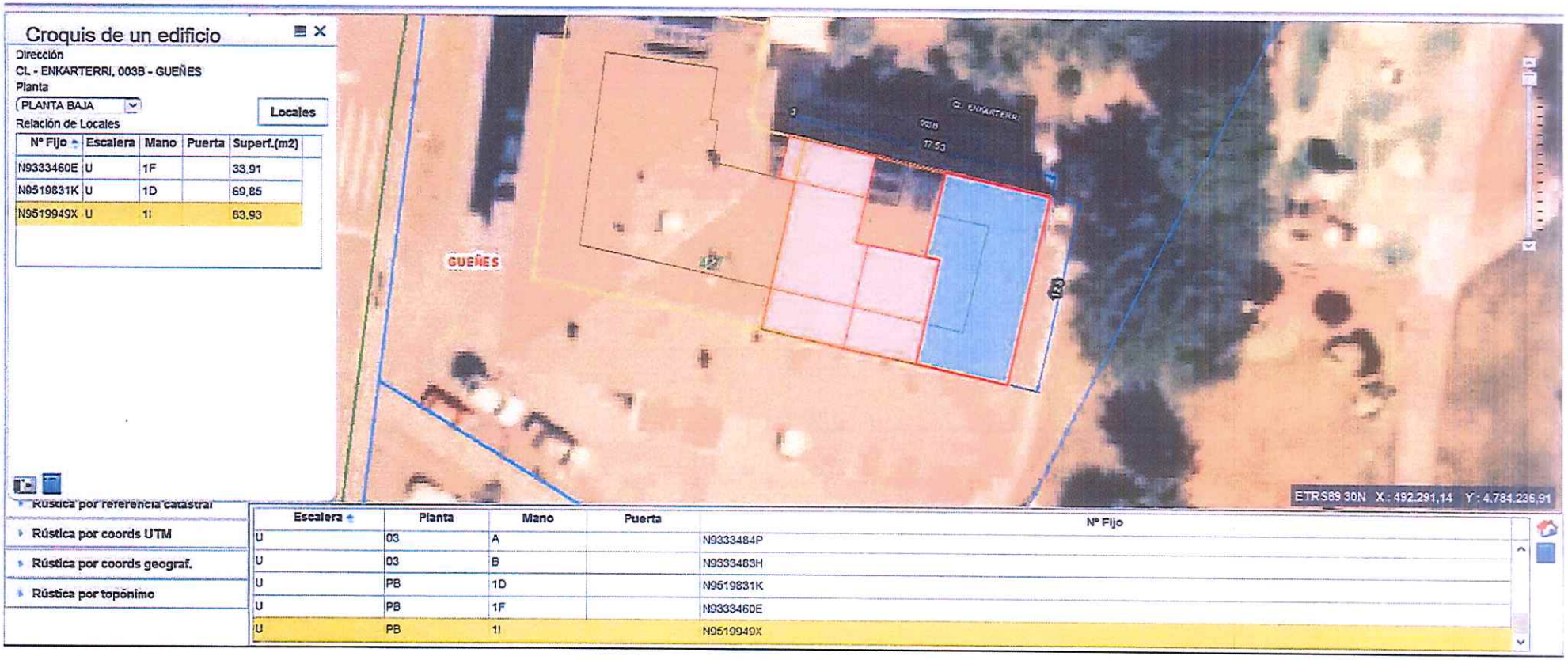
ANEXO 2.- : FOTOGRAFIAS EXTERIORES





Concejo de Güeñes eko udalbatza | Zaramillo La Quadra Sodupe Güeñes

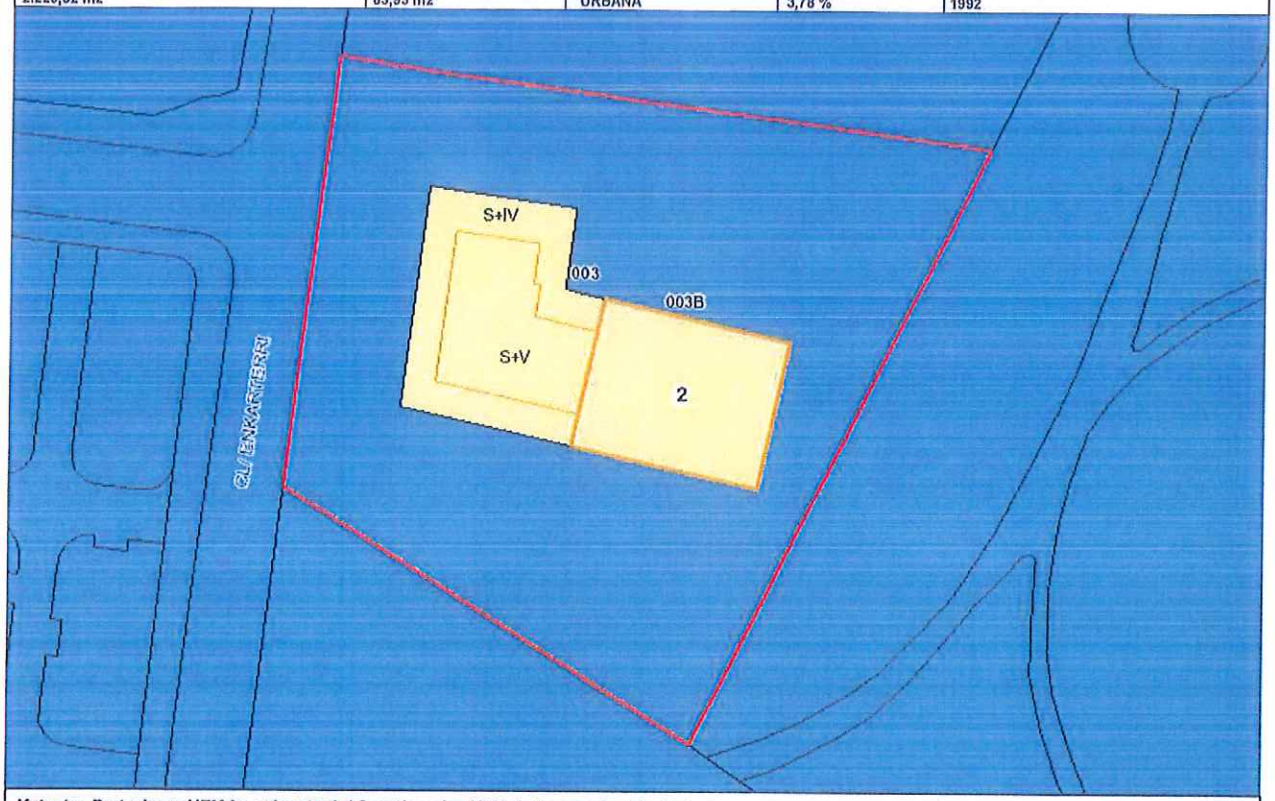
ANEXO 3.- : INFORMACION CATASTRAL - FICHAS


Croquis de un edificio
Dirección
CL - ENKARTERRI, 003B - GUEÑES
Planta
PLANTA BAJA
Locales
Relación de Locales
Nº Fijo | Escalera | Mano | Puerta | Superf.(m2)
N9333460E | U | 1F | | 33,91
N9519831K | U | 1D | | 69,85
N9519949X | U | 1I | | 83,93
GUEÑES
CL. ENKARTERRI
003B
17,53
ETRS89 30N X : 492.291,14 Y : 4.784.236,91
Rústica por referencia catastral
Rústica por coords UTM
Rústica por coords geograf.
Rústica por topónimo
Escalera | Planta | Mano | Puerta | Nº Fijo
U | 03 | A | | N9333464P
U | 03 | B | | N9333463H
U | PB | 1D | | N9519831K
U | PB | 1F | | N9333460E
U | PB | 1I | | N9519949X

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Katastroko Datuen Kontsulta Deskriptibo eta Grafikoa
Ondasun higiezinak
Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
Bienes Inmuebles

Zenbaki finkoa/ Número Fijo	Elkarturiko Elem/ Elem. Asociados	Udalerria/ Municipio	Lursailaren Kokalekua/ Localización en Parcelario		
N9519949X	0	(045) GUEÑES	045 006 10 002 002 UPB1I		
Kalea edo aldea / Vía Pública o Paraje			Bloque E.Bloke/	Nº Portal Atari zbk./	Letra Letra /
(00001) CL ENKARTERRI				003B	
Eskailera/ Escalera	Solairua/ Planta	Aldea/ Mano	Atea/ Puerta	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	
(U) UNICA	(PB) BAJA	1I		COMERCIAL	
Lursailaren Azalera/ Superficie Parcela	Elem Azalera Egotzia/ Superficie Imputada Elem.	Izaera / Naturaleza	Partaidetza Kf./ Cf.Participación	Eraikuntza - Birgaikuntza Urtea/ Año Construcción - Rehabilitación	
2.229,92 m2	83,93 m2	URBANA	3,78 %	1992	



Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral Eskala/ Escala = 1:600

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((492307.99 4784261.78, 492282.36 4784210.9, 492246.97 4784232.84, 492251.49 4784269.52, 492260.59 4784268.09, 492277.99 4784265.77, 492307.99 4784261.78)))

ZENBAKI FINKO ELKARTUEN ERLAZIOA / RELACIÓN DE NÚMEROS FIJOS ASOCIADOS

Zenbaki Finkoa/ Número Fijo	Kalea edo Aldea/ Vía Pública o Paraje	Elem.Azalera Egotzia/ Sup.Imputada Elem.	Eraikuntza Erabilera/ Uso Constructivo	Part.Koef/ Coef.Partic.

Agiri hau ez da katastro-ziurtagiria, baina haren datuak egiaztatu egin daitezke higiezinen katastroko bulegoetan
Este documento no es una certifiación catastral, pero sus datos pueden ser verificados en las oficinas del catastro inmobiliario

03/03/2021

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Katastroaren Ziurtagiria
Certificación Catastral

Zenbaki Finkoa / Número Fijo	Elkarturiko Elem./Elem. Asociado(s)	Udalerria / Municipio			Lursailaren Kokalekua / Localización Parcelario	
N9519949X	0	(045) GUEÑES			045 006 10 002 002 UPB1I	
Kalea edo Aldea / Vía Pública o Paraje		Atari Zbk. / Nº Portal	Eskail. / Esc.	Solairua / Planta	Aldea /Mano	Atea/Puerta
(00001) CL ENKARTERRI		003B	UNICA	BAJA	1I	
Lursailaren Azalera / Sup. Parcela	Elem. Azalera Egotzia / Sup. Imputada.Elem.		Part.Koef. / Cof.Partic.		Era-Birg Urtea /Año Cons-Reha	
2.229,92 m2	83,93 m2		3,78 %		1992	
Eraikuntza Erabilera / Uso Constructivo	Izaera/Naturaleza	Zoru Balioa / Valor Suelo	Eraik. Balioa / Valor Constr.		Katastro Balioa / Valor Catastral	
COMERCIAL EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	URBANA	3.649,50 €	14.544,66 €		18.194,16 €	

Elk. Elem. Zoru Balioa / Valor Suelo Elem. Asociado	Elk. Elem. Eraik. Balioa / Valor Const. Elem. Asociado	Elk. Elem. Katas. Balioa / Valor Catast. Elem. Aso.	Ortoargazkia / Ortofoto	Eskabide Data / Fecha Solicitud		Orria / Guztira Hoja / De
3.649,50 €	14.544,66 €	18.194,16 €	VN9824	11/11/2020	11:22	1 / 2

LURSAILA/ PARCELARIO

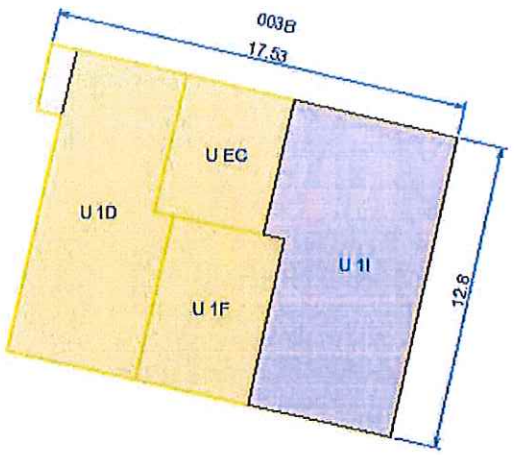


Gutxi gorabeherako eskala / Escala aproximada: 1:900

Katastro-Partzelaren UTM-koordenatuak / Coordenadas UTM de la parcela catastral

SRID=25830; MULTIPOLYGON (((492307.99 4784261.78, 492282.36 4784210.9, 492246.97 4784232.84, 492251.49 4784269.52, 492260.59 4784268.09, 492277.99 4784265.77, 492307.99 4784261.78)))

ELEMENTUAREN KROKISA/ CROQUIS DEL ELEMENTO



Gutxi gorabeherako eskala / Escala aproximada: 1:300

Egiaztagiri honek higiezinari buruz, gaur, Katastro eta Balorazio Zerbitzuaren Datu Basean dauden datuak jasotzen ditu, ez du hirugarrenik lotesten, eta bera bakarrik ezin da erabili higiezinaren jabetzaren proba gisa.

El presente Certificado, refleja los datos del inmueble en la Base de Datos catastral a fecha de la emisión, sin carácter vinculante para terceros y sin que en ningún caso pueda constituir por si solo prueba de la propiedad del inmueble.

Eskatzailea IFZ-IFK / NIF-CIF Solicitante	Ziurtagiri Zenbakia / Nº Certificado	Zigilu Digitala/ Sello Digital
4805400A	CE202000137554	107DE925CE1CE7E4D1286FEFC7E24888

Bizkaiko Foru Aldundia
Diputación Foral de Bizkaia
Ogasun eta Finantza Saila
Departamento de Hacienda y Finanzas

Bizkaiko Ondasunei Erantxikigarri zaien Gutxieneko Balioa (EGB)
Valor Mínimo Atribuible a los Bienes Inmuebles de Bizkaia (VMA)

Zenbaki Finkoa / Numero Fijo	Udalerria / Municipio	Eskaera Data / F. Solicitud:	03/03/2021
N9519949X	045 GUEÑES	Balorazio Data / F. Valoración:	03/03/2021

Kontsultatu d(ir)en ondasun(ar)en Gutxieneko Balio Egozgarria lortzeko, balorazio datan indarrean zeuden ondasunak zerga arloko ondoreetarako baloratzeko Arau Teknikoak, Bizkaiko Foru Aldundiak Foru Dekretu bidez onetsitakoak, aplikatu dira[1]

Para la obtención del Valor Mínimo Atribuible de el/los bien/es que han sido consultados, se han aplicado las Normas Técnicas para la Valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles aprobadas por la Diputación Foral de Bizkaia mediante Decreto Foral, vigentes a fecha de valoración[1]

ONDASUNEN ZERRENDA / RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Zk. Finkoa / Nº Fijo	Izae./ Nat.	Kalea edo Aldea / Vía Pública o Paraje	Atari / Portal	Elem. / Elem.	Klase / Tipo	Erabilera / Uso
N9519949X	URB	CL.ENKARTERRI	003B	UPB1I	C21	MERKATARITZA/COMERCIAL

ERANTXIGARRI DIREN GUTXIENEKO BALIOEN LABURPENA / RESUMEN VALOR MÍNIMO ATRIBUIBLE

Erabilera / Uso	Balio / Valor
MERKATARITZA/COMERCIAL	65.889,25

GUZTIRA / TOTAL	65.889,25

Honako berriemate hau erreferentziako eskabidean aipatzen den higiezinaren gutxieneko balio egozgarriari buruzko informazioa emate aldera igorri dugu, ondasun higiezinak eskuratu edo eskualdatu aurretik ondasunoi egotz dakiekeen balioa eskatzeko prozedura araupetzen duen uztailaren 21eko 112/2009 Foru Dekretuaren 21. artikuluan ezarririk dagoenarekin bat etorriz.
Baldin eta balio hori sartzen bada zuk Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergari, Oinordetzen gaineko Zergari, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari eta Sozietateen gaineko Zergari dagokienez burutzen duzun autolikidazio egokiari eransten bazaio, arestion aipatu diren arauetan aurreikusten diren ondoreak gertatuko dira, halako moldez non ez baita horren egiaztapenerako bestelako biderik baliatuko.
Gutxieneko balio egozgarria "Balorazioaren datan" adierazten den urte naturalean zehar egongo da indarrean, katastroko aldaketa izan ezean.
Jakinarazitako balioak ez du aurkaratu daitekeen administrazio-egintzari doakion izaera edukiko.

Bilbon, 2021/03/03 an.

La presente comunicación se expide a los efectos de informar sobre el valor mínimo atribuible del inmueble a que se refiere la solicitud de referencia, conforme a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Foral 112/2009, de 21 de julio, por el que se regula el procedimiento de solicitud del valor atribuible a los bienes inmuebles con carácter previo a su adquisición o transmisión.
De incorporarse dicho valor a la correspondiente autoliquidación que Vd. practique en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto de Sucesiones, Impuesto sobre la Renta de las personas Físicas e Impuesto de Sociedades, se producirán los efectos previstos en dichas normas, no procediendo la comprobación por ningún otro medio diferente.
El valor mínimo atribuible tendrá vigencia durante el año natural indicado en la "Fecha de valoración", salvo modificación catastral.

El valor comunicado no tiene carácter de acto administrativo impugnable

En Bilbao, a 03/03/2021

[1]Balorazio dataren arabera aplikatu beharreko hiri-ondasun higiezinak balioztatzeko arau teknikoak:
1999/06/01-etik 2006/12/30-era: 63/1999 FD aplikatuko
2007/01/01-etik 2012/05/08-ra: 188/2006 FD azaroaren 28koa
2012/05/09-tik 2013/12/29-ra: 83/2012 FD aplikatuko 24koa
2013/12/30-etik: 163/2013 FD abenduaren 3koa
Balorazio dataren arabera aplikatu beharreko landa-ondasun higiezinak balioztatzeko arau teknikoak:
2015/01/01-etik: 168/2014 FD abenduaren 16koa

[1]Normas técnicas de valoración para bienes inmuebles urbanos según fecha de valoración:
De 01/06/1999 a 30/12/2006: DF 63/1999, de 20 de abril.
De 01/01/2007 a 08/05/2012: DF188/2006, de 28 de noviembre.
De 09/05/2012 a 29/12/2013: DF 83/2012, de 24 de abril.
Desde 30/12/2013: DF163/2013, de 3 de diciembre.
Normas técnicas de valoración para bienes inmuebles de naturaleza rústica según fecha de valoración:
Desde 01/01/2015: DF 168/2014 de 16 de diciembre.

Eskatzailea IFZ-IFK / NIF-CIF Solicitante	Ziurtagiri Zenbakia / Nº Certificado	Zigilu Digitala / Sello Digital
014903949	S7-2021-00050902	C3E24ACC697A9A6B365EA3286EA914A0

Concejo de Güeñes
Zaramillo
La Quadra
Sodupe
Güeñes

ANEXO 4.- : INFORMACION REGISTRAL (Fotocopia parcial de Escrituras)

STRO DE LA PROPIEDAD DE BALMASEDA
alvario, 13 - bajo Balmaseda C.P.- 48800
.- 946800310 Fax.- 946102103

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

a: 09/11/2021
A DE GUEÑES Nº: 6460
U.: 48014000119518

S REGISTRALES

: 970 Libro: 89 Folio: 220 Inscripción: 3

RIPCION

na. ELEMENTO DOS UNO A.- Local comercial a mano izquierda entrando al portal dos, tres bis. Tiene una superficie aproximada de ochenta y tres metros treinta y tres metros cuadrados y linda: Sur, terreno sobrante; Norte, terreno sobrante resto de a; Este, portal dos y resto de finca matriz y Oeste, terreno sobrante. Participa os elementos comunes del edificio con tres enteros setenta y ocho centésimas por to forma parte en propiedad horizontal de un bloque de viviendas denominado ue I, al sitio del Puente, en Güeñes. En el documento presentado se dice que HOY sito en calle Enkarterri número tres bis.

LARES ACTUALES

:e	: **AYUNTAMIENTO DE GUEÑES**
F.	: P4805400A
lo	: Reversión
:aleza del Derecho	: Pleno dominio
icipación	: **(100,00%)**
a Escritura	: 24 de Septiembre de 2021
:io	: Don Félix Ignacio Torres Cía
ación	: Vitoria-Gasteiz
ocolo	: 2785/2021.
:ipción	: 3ª
a inscripción	: 09/11/21
'Libro/Folio	: 970/89/220

AS

AS DE PROCEDENCIA

y cargas registradas

AS PROPIAS DE ESTA FINCA

CCIÓN:
ión fiscal por el plazo de 4 años, por el Impuesto de TP/AJD (Exenta), de fecha de Noviembre del año dos mil veintiuno. Según consta al margen de la insc/anot l tomo 970, del libro 89, folio 220.

entos Pendientes de Despacho

y documentos pendientes de despacho

ARABAKO TIMBREA
TIMBRE DE ÁLVA

7390604

FELIX IGNACIO TORRES CIA
Notario
C/ General Alava, 16, 2º Izq.
Tel 945 140 166 Fax 945 143 407
VITORIA-GASTEIZ (Alava)

NÚMERO DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO -----

--------CESIÓN GRATUITA y REVERSIÓN ----------

En Vitoria-Gasteiz, a veintiocho de diciembre de dos mil veinte. ----------

Ante mí, **FÉLIX-IGNACIO TORRES CÍA**, Notario de esta ciudad y del Ilustre Colegio del País Vasco, -

---------- COMPARECEN ----------

De una parte, como transmitente por representación: ----------

DON JUAN-ANDRÉS IRAGORRI RUIZ, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Güeñes (Bizkaia), dispensado de la reseña de sus circunstancias personales por intervenir en el ejercicio de su cargo. ----------

Y de otra, en nombre de la parte adquirente: ---

DON DAVID ÁLVAREZ MARTÍNEZ, Director de Patrimonio y Contratación del Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco, dispensado de la reseña de sus circunstancias personales por intervenir en el ejercicio de su cargo. ----------

Balmaseda, al tomo 1083, libro 104 de Güeñes, folio 184, finca 7281, inscripción 7ª. ----------

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Manifiestan, que la finca descrita está libre de carga y gravámenes, haciéndose constar que no se ha solicitado la información registral prevenida en el artículo 175 del Reglamento Notarial al ser el transmitente una entidad de Derecho Público. ----------

ARRENDAMIENTOS.- Manifiestan que se halla libre de arrendamientos. ----------

B) Que a la ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTONÓMA DE EUSKADI pertenece el pleno dominio de la siguiente finca: ----------

----------**EN GÜEÑES (BIZKAIA)** ----------

NÚMERO DOS-UNO-A.- **LOCAL** comercial a mano **Izquierda** entrando al portal tres bis, del bloque de viviendas denominado Bloque 1, al sitio del Puente, **hoy calle Enkarterri, número 3-bis**. Tiene una superficie de ochenta y tres metros con treinta y tres decímetros cuadrados. Linda: Sur, terreno sobrante; Norte, terreno sobrante resto de finca; Este, portal dos y resto de finca matriz; y, Oeste, terreno sobrante. ----------

CUOTA.- Tres enteros y setenta y ocho centésimas