



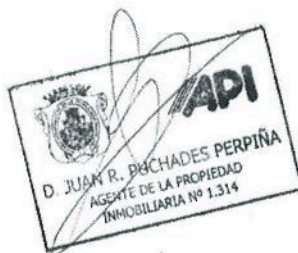
BEHARAZPENEKO ZERBITZU ERKIDE PROZESALA ZIBIL-LAN-ADM-AUZ ATALA SERVICIO COMUN PROCESAL DE EJECUCIÓN SECCIÓN CIVIL-SOCIAL-CONTENCIOSO ADVO
2025 OTS: 13 FEB: 13
Zk./N.º

**VALORACIÓN DE INMUEBLE DESCRITO
REGISTRALMENTE COMO URBANA, PLANTA BAJA DE
LA DENOMINADA VILLA EUFEMIA, RADICANTE EN
BUENAVISTA ALZA, DE SAN SEBASTIÁN, FINCA
REGISTRAL DE SAN SEBASTIÁN Nº 34.562 ANTES 9014/7**

Nº Referencia : 116	Fecha : 10/02/2.025	Clave : 314
------------------------	------------------------	----------------

VALOR DE TASACIÓN:

63.361,44 € (Sesenta y tres mil trescientos sesenta y un euros con cuarenta y cuatro céntimos).



A 10 de febrero de 2.025
Fdo. Juan Ramón Puchades Perpiña.
*Agente de la propiedad
Inmobiliaria n º 1.314*

JUAN RAMON
PUCHADES
PERPIÑA -
NIF:31858918P

Firmado digitalmente
por JUAN RAMON
PUCHADES PERPIÑA -
NIF:31858918P
Fecha: 2025.02.12
10:10:38 +01'00'

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

**VALORACIÓN DE INMUEBLE DESCRITO REGISTRALMENTE
COMO URBANA, PLANTA BAJA DE LA DENOMINADA VILLA
EUFEMIA, RADICANTE EN BUENAVISTA ALZA, DE SAN
SEBASTIÁN, FINCA REGISTRAL DE SAN SEBASTIÁN Nº 34.562
ANTES 9014/7**

Nº Referencia : 116	Fecha : 10/02/2.025	Clave : 314
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------

1) JUZGADO, PROCEDIMIENTO Y FINALIDAD

SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN DE Donostia-San Sebastián. Sección Civil, Social, C-A

Donostiako Betearazpeneko Zerbitzu Erkide Prozesala. Zibila, Lan, Adm. Auz. Atala

0001047/2020 Sección: C52 Ejecución de títulos judiciales(Civil) / Titulu judzialak betearaztea (Zibila)

NIG: 20069421 20200004794

Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Donostia-San Sebastián 0000440/2020 - 0 Monitorio propiedad horizontal (Migración) 000044012020 - 0

Finalidad de la tasación: Conocer valor de mercado del inmueble

2) IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble: Vivienda en edificio plurifamiliar

Ubicación: Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

5) CALIDADES Y EXPECIFICACIONES

Calidad del emplazamiento:	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera Medio.
Nivel de Renta del entorno:	Medio
Sociología del entorno:	Normal

Nivel de equipamientos e instalaciones:

Algunos de los servicios que a continuación se citan, se prestan en núcleo urbano de Dosrius y de otros, también se puede disponer en el municipio de Mataró como puede ser el hospital entre otros, e incluso, en el municipio de Granollers como del Hospital General de Granllers.

Asistencial:	Suficiente
Comercial:	Suficiente
Escolar:	Suficiente
Aparcamiento:	Suficiente
Lúdico deportivo:	Suficiente
Religioso:	Suficiente
Zonas verdes:	Suficiente
Nivel de infraestructuras:	Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera suficiente.
Calidad del barrio:	Atendiendo al nivel socio-económico, se considera Medio.

Infraestructuras:

Abastecimiento de agua:	Red General
Suministro eléctrico:	Red general
Alumbrado público:	Mural (sodio)
Grado de conservación:	Medio
Alcantarillado:	Red de alcantarillado urbana
Pavimentación:	Urbana

C52

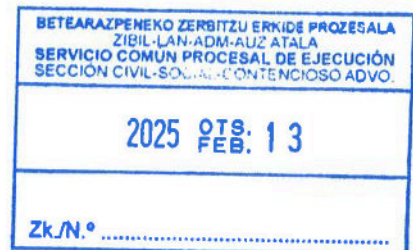
SCP-Ejecución C/S/C-Ad. Donostia

De: Microsoft Outlook
Para: jp@eurotaasaciones.es
Enviado el: jueves, 13 de febrero de 2025 9:22
Asunto: No se puede entregar: 1047-20 - entrega de informe pericial

No se pudo entregar a estos destinatarios o grupos:

jp@eurotaasaciones.es (jp@eurotaasaciones.es)

Se ha producido un problema y este mensaje no se ha podido entregar. Compruebe que la dirección de correo electrónico sea correcta. Si el problema persiste, póngase en contacto con el administrador de correo electrónico.



Información de diagnóstico para los administradores:

Generando servidor: V80SWI-014570.elkarlan.euskadi.eus

jp@eurotaasaciones.es

Remote Server returned '554 5.4.4 SMTPSEND.DNS.NonExistentDomain; nonexistent domain eurotaasaciones.es -> DnsDomainDoesNotExist: InfoDomainNonexistent'

Encabezados de mensajes originales:

Received: from EJWP1210.elkarlan.euskadi.eus (10.168.216.238) by V80SWI-014570.elkarlan.euskadi.eus (10.168.216.190) with Microsoft SMTP Server (version=TLS1_2, cipher=TLS_ECDHE_RSA_WITH_AES_256_CBC_SHA384) id 15.2.1544.9; Thu, 13 Feb 2025 09:22:07 +0100
Received: from EJWP1143.elkarlan.euskadi.eus (10.168.216.162) by EJWP1210.elkarlan.euskadi.eus (10.168.216.238) with Microsoft SMTP Server (TLS) id 15.0.1497.42; Thu, 13 Feb 2025 09:22:08 +0100
Received: from EJWP1143.elkarlan.euskadi.eus ([172.18.129.39]) by EJWP1143.elkarlan.euskadi.eus ([172.18.129.39]) with mapi id 15.00.1497.044; Thu, 13 Feb 2025 09:22:08 +0100
From: =?iso-8859-1?Q?SCP-Ejecuci=F3n C/S/C-Ad=2E_Donostia=?<restoejecucion.donostia@justizia.eus>
To: "jp@eurotaasaciones.es" <jp@eurotaasaciones.es>
Subject: 1047-20 - entrega de informe pericial
Thread-Topic: 1047-20 - entrega de informe pericial
Thread-Index: Adt97+Pj2lvwT'xgdRa610acJrfyLxg==
Date: Thu, 13 Feb 2025 08:22:07 +0000
Message-ID: <8bb575a656164127be3dfe8fee0f5b89@EJWP1143.elkarlan.euskadi.eus>
Accept-Language: es-ES, en-US
Content-Language: es-ES
X-MS-Has-Attach: yes
X-MS-TNEF-Correlator:
x-ms-exchange-transport-fromentityheader: Hosted
x-originating-ip: [10.168.81.115]
Content-Type: multipart/mixed;
boundary="_004_8bb575a656164127be3dfe8fee0f5b89EJWP1143elkarlaneuskadi_ "
MIME-Version: 1.0
Return-Path: restoejecucion.donostia@justizia.eus

1. Observado que en el expediente con la signatura H-02506-15 correspondiente a Berra Bidea nº 8, se menciona material de fibrocemento en la construcción de la planta baja (se nombran en el expediente los muros de fachada, distribución

interior y cubierta) la retirada del material necesario, es decir la eliminación de elementos descolgados que puedan desprenderse y del material de desescombro y desecho, incluyendo el del derribo de los anexos y tejavanas degradantes, debe realizarse en atención de las condiciones de seguridad y salud y la de gestión de los residuos correspondientes, siguiendo los procedimientos establecidos con empresa gestora autorizada inscrita en el R.E.R.A. (Registro de Empresas con Riesgos de Amianto) en el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto (BOE 11/04/2006) y resto de normativa aplicable.

2. La definición y colocación de apuntalamiento si corresponde, para garantizar la estabilidad estructural del edificio, concretando dinteles, muros perimetrales y la estructura interior.

2. Entre tanto se proceda a la eliminación de dichos elementos, se deberán adoptar cuantas medidas de seguridad que la dirección técnica estime oportunas.

3. Cegado provisional de los huecos de fachada para evitar allanamientos y/o vandalismo mientras las partes del edificio no puedan ser utilizado.

4. Se aportará informe una vez realizados estos trabajos.

B. EN UN PLAZO DE 1 MES:

1. Estudio de laboratorio de la posible presencia de amianto en los materiales de la edificación a través del muestreo pertinente.

2. Entrega de un proyecto visado suscrito por la titulación habilitante de arquitectura para la consolidación estructural del edificio y/o la sustitución de la edificación en base a las condiciones establecidas en el Subámbito "AL.11.2 Eufemia" aportando asimismo el correspondiente proyecto de derribo.

Se me aporta también un Informe de estabilidad Estructural de Villa Eufemia de enero de 2.023 de la empresa Hausbau Arquitectura y Rehabiliatación indicando que se realiza con el objetivo de dar respuesta a la orden de ejecución nº ODEJ-2022-00136 del 29 de noviembre de 2022, y certificar los trabajos de apuntalamiento para garantizar la estabilidad estructural del

La muestra de la chabola del lado sur contiene más amianto. Se había notado en la recogida que se trata de un material distinto al resto, al parecer de una ampliación posterior a la de 1952.

A continuación se detalla en el informe de la empresa de arquitectura:

El día 21/12/2022 se celebra una reunión entre arquitecto, representantes de la comunidad y de CUBERTEC S.L., empresa encargada de ejecutar los trabajos de apuntalamiento. Se inspecciona el edificio y, teniendo en cuenta los resultados del informe de amianto, se da las siguientes instrucciones para el apuntalamiento del edificio.

AMIANTO

Dado que las muestras del interior del edificio han dado negativo en amianto, se toma la decisión de ejecutar todos los apuntalamientos desde el interior del edificio, para evitar de esta manera un posible contacto o manipulación de materiales con amianto en el exterior del edificio.

De la misma manera, se dan instrucciones muy precisas de únicamente buscar un apoyo limpio en el suelo para los puntales y no manipular los materiales y escombros que se encuentran en el interior de la vivienda. Se da indicaciones de que no se podrá desescombrar o sacar cualquier material de la obra. También se dan instrucciones explícitas de no manipular los elementos de fibrocemento de la fachada y del patio de la fachada sur.

APUNTALAMIENTO

Se da la orden de apuntalar inicialmente los dos dinteles de la fachada norte, que son las partes más afectada por el incendio; una vez asegurada dicha zona, ampliar el apuntalamiento a la viga central de hormigón; y a continuación los forjados de madera, empezando por los más afectados.

Se han instalado un total de 50 puntales, repartidos por toda el local, con una media aproximada de 1 puntal por m² de forjado, repartiendo las cargas mediante tableros de reparto en el suelo y en el techo.

Se considera que el apuntalamiento garantiza la estabilidad estructural del edificio y evita su derrumbe parcial o completo. Garantiza que se pueda inspeccionar el local de la planta baja para analizar detenidamente los daños estructurales y su influencia con el resto del edificio y las demás viviendas colindantes.

Sin embargo, los daños observados en la estructura de hormigón y los forjados de madera son avanzados y no permiten que se pueda aplicar cargas en el uso

7) SUPERFICIES

En nota registral suministrada se indica que la casa ocupa una superficie solar de setenta y dos metros cuadrado y el terreno libre que circunda la finca tiene trescientos diecinueve metros cuadrados, consultado catastro, no se asemeja la superficie registral con la que le correspondería catastral según el elemento que se trata dentro de Villa Eufemia que rezaría en catastro.

Por todo ello, Se adopta la superficie registral al no haber podido medir la finca de forma física, pues de ella estarían de acuerdo sus titulares a la hora de inscribirse el inmueble.

8) METODOS DE VALORACION :

Método del coste de reemplazamiento o reposición.

Dicho método consiste en determinar el coste total estimado de reemplazar el inmueble a tasar por otro de iguales características (capacidad, uso calidad, estado de conservación, etc.) realizado con materiales y tecnologías actuales.

Se basa en el principio de valor residual y permite calcular el coste de todos los inmuebles o elementos de un inmueble.

Equivale a la suma de valor de mercado del suelo, del coste de ejecución por contrata de la edificación a nuevo y de los gastos generales imprescindibles para realizarlo, calculados todos ellos a precios actuales.

$$VRB = V_s + V_c + G$$

El valor de Reemplazamiento Bruto o a Nuevo (VRB) tal y como indica su nombre, será el valor del inmueble nuevo o terminado puesto a día de hoy en el mercado.

El perito en lo que se refiere al factor antigüedad, debido a las posibles mejoras, reformas, actualizaciones o rehabilitaciones podrá adoptar o hacer correcciones sobre dicho coeficiente corrector.

Método del Valor Residual Estático o Dinámico para la obtención del valor del suelo

Consisten en determinar el valor de mercado del suelo, o edificio destinado a la rehabilitación, a partir del valor del producto inmobiliario final, deduciendo de él todos los gastos e inversiones necesarias para ello; incluyendo los gastos financiero, comerciales y el margen bruto o beneficio que presumiblemente un promotor de tipo medio consideraría.

Se basan en el principio del valor residual y en el principio del mayor y mejor uso y sirven para determinar el valor de mercado de suelos (urbanos o urbanizables) o inmuebles destinados a la rehabilitación. En la normativa de valoraciones de garantía, se definen y desarrollan estos métodos y se establecen en la sección quinta de la norma, artículos 34 al 42, dos posibilidades para el tasador, dándole en algunos casos la opción de valorar, según su criterio, por el método dinámico o el estático.

METODO RESIDUAL DINAMICO O ANALISIS DE INVERSIONES CON VALORES ESPERADOS PARA CALCULAR EL VALOR DEL SUELO

El cálculo se hará teniendo en cuenta el tiempo en el que razonablemente se concluirá el proceso constructivo-inmobiliario hasta llegar a la realización en el mercado del producto final y periodificando cada uno de los ingresos y cada uno de los gastos e inversiones, imputándolos en su periodo temporal correspondiente y actualizando los flujos de caja así establecidos a la tasa que en el mercado, en ese momento, para ese producto y esa zona, sea de mas probable utilización por un inversor (promotor) de tipo medio.

Su formulación matemática es la siguiente:

b: Margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los *ratios* medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci: Cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados

El cálculo se hace sin tener en cuenta el factor tiempo, pero si todos los componentes que inciden en el valor del producto inmobiliario

Método de Actualización de Rentas

Consiste en calcular el precio más probable que un inversor, de tipo medio, estaría dispuesto a pagar, al contado, por la adquisición de un bien capaz de producir rentas.

Se basa en el principio de anticipación, y permite determinar el valor presente de las rentas netas futuras de todo tipo de inmuebles susceptibles de producir.

$$F = \sum_{t_j} \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum_{t_k} \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

VA = Valor actual

E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

- a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
- b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
- b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, recogido en Título I, Disposiciones Generales, artículo 3 y la EHA/564/2008, de 28 de febrero. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son los expuestos en los apartados anteriores, es decir, método del coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual. En la aplicación de dichos métodos se eliminarán los elementos especulativos.

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

El objeto de esta valoración es conocer el valor de mercado del inmueble, por lo tanto, esta valoración NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si bien, si se han seguido los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene.

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

Municipio	Donostia-San Sebastián	Donostia-San Sebastián	Donostia-San Sebastián	Pasaia	Donostia-San Sebastián	Donostia-San Sebastián
Provincia	Guipúzcoa	Guipúzcoa	Guipúzcoa	Guipúzcoa	Guipúzcoa	Guipúzcoa
Fuente del dato	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Particular	Inmobiliaria	Inmobiliaria
Calidad barrio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Calidad ubicación	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad edificación	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Calidad vivienda	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Estado conserv.	A reformar	Reformada	Reformada	Reformado	Reformada	Buen estado
Valor unitario (€/m ²)	2.941	2.879	3.413	1.727	2.867	2.081
Tipología	Viv. Edif. Plurif.	Viv. Edif. Plurif.	Viv. Edif. Plurif.	Viv. Edif. Plurif.	Viv. Edif. Plurif.	Viv. Edif. Plurif.
Antigüedad	Aprox. 1970	Aprox. 1960	Aprox. 1955	Aprox. 1940 Rehabilit reciente fach.	Aprox. 1960	Aprox. 1950
Habitaciones	3	2	2	3	3	3
Baños/Aseo	1	1	1	1	1	1
Superficie Viv. (m ²)	68	66	63	110	75	86
Terraza	No	No	Balcón	Balcón	Balcón	Balcón
Garage	No	No	No	No	Si	Si
Trastero	No	No	No	No	Si	Si
Planta	2ª	Baja	2ª	1ª	4ª	2ª
Ascensor	No, Con llave posib. Solicitar	No	No	Si	No	Instalado recientemente.
Calefacción/A.A.	No	Si	Si	Si	Si	Si
Exterior	Si	Si	Si	Si	Si	Si
VALOR	200.000,00 €	190.000,00 €	215.000,00 €	190.000,00 €	215.000,00 €	179.000,00 €
CORRECTOR NEGOC. Y COMIS. AGEN.	186.000,00 €	176.700,00 €	199.950,00 €	182.400,00 €	199.950,00 €	166.470,00 €

TESTIGOS A HOMOGENEIZAR METODO COMPARATIVO

Cuando el testigo dispone de valor de oferta, se ha considerado un descuento en concepto de negociación siendo este del 4 %, entendiéndose que se trata de valores de oferta y no de transacciones efectivamente realizadas, al tratarse de inmuebles a la venta a través de inmobiliaria, se ha considerado un descuento del 3 % en concepto de comisión del agente inmobiliario o API.

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de Peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

En donde:

F: valor de mercado del suelo

VM: Valor de mercado del inmueble a nuevo

b: Margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci: Cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados

Siendo los parámetros para obtener (F) Valor del suelo los siguientes:

VM = Valor de Mercado unit	2.394,15 €
b = Beneficio del promotor (%)	20,00
C.const. = Coste de construcción y contrata (€/m2)	870,00 €
G.n. const. = Gastos necesarios construcción (%)	20,00
Otros gastos necesarios (%)	5,00

VM Unit Const.	2.394,15 €
Benef. Prom.	478,83 €
Cte Const.	870,00 €
G.n. Const.	174,00 €
Otros gtos neces.	43,50 €

F unit = Valor del suelo unit.	827,82 €
F total = Valor del suelo total	59.603,04 €

Obtención del valor de reposición del inmueble VRB Y VRN:

Vida útil del inmueble (años)	100
Año de construcción	1948
Antigüedad	77
Factor Antigüedad	0,35

0,65

Depreciaciones Física	65,00
Depreciación Funcional	30,00

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación registral

Información catastral

Informe de la arquitecta del departamento de urbanismo así como de un arquitecto que tubo que intervenir por el incendio que ocurrió en la vivienda que es objeto de pericia y que ha sido detallado en el informe pericial suministrado por la comunidad de propietarios.

El perito firmante manifiesta a los efectos previstos en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que promete decir la verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conoce las sanciones penales en la que podría incurrir si incumpliera su deber como perito.

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

INFORMACIÓN CATASTRAL



INFORMACIÓN GENERAL
Bienes Inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

11/02/2025 17:10:24

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	EN FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	-----------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
Zona: 180
Ref. Catastral: 8787327
Superficie Parcela: 354,00 m²

Calle/Vía: BERRA BIDEA
Portal: 008

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3069094 Y	-	00	DR	VIVIENDA	47,00



INFORMACIÓN GENERAL
Bienes Inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

11/02/2025 17:09:24

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: 2025

[Ver Plano](#)

Datos de finca	
Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	Finca: 3069094 Y
Zona: 180	Calle/Vía: BERRA BIDEA
Ref. Catastral: 8787327	Portal: 008
Valor del suelo: 64.048,99 €	Valor catastral: 64.048,99 €

Datos de locales									
Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	DR	VIVIENDA	47,00	UHI	0,00	0,00	0,00	1955

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el n° 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

NOTA REGISTRAL APORTADA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN N° 1
Plaza Julio Caro Baroja n° 1, 3º. Donostia-San Sebastián CP 20016
Tel: 943316701 / Fax: 943316311

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 28/03/2023
FINCA DE SAN SEBASTIÁN 2ª N°: 34562, antes FINCA DE SAN SEBASTIÁN GRAL. ANTIGUA
N°: 9014/7
C.R.U.: 20007000936251

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2824 Libro: 960 Folio: 114 Inscripción: 1

DESCRIPCION

URBANA. PLANTA BAJA DE LA DENOMINADA VILLA EUFEMIA, RADICANTE EN BUENAVISTA ALZA, EN ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN. La casa ocupa una superficie solar de setenta y dos metros cuadrados y el terreno libre que circunda la finca tiene trescientos diecinueve metros cuadrados. Casa y terreno libre en junto tienen trescientos noventa y un metros cuadrados.

TITULARES ACTUALES

Titular : DON ANASTASIO ZAMORA GONZALEZ
Naturaleza del Derecho : BIENIO DOMINIO
Estado Civil: Casado con Doña EUFEMIA CALZADA ZAMORA
Carácter : presuntamente ganancial
Participación : (100,00%)
Título : Compraventa
POR TRANSMISIÓN DE LA FINCA N°: 9014/7 de SAN SEBASTIÁN GRAL. ANTIGUA. Inscripción 8, de fecha 17/01/1953, al Tomo 490, Libro 268, Folio 2.
Según escritura pública autorizada por el Notario Don/Doña Lorenzo Segura de Rentería, de fecha 20/02/1953.

RESUMEN DE CARGAS : Con excepción de afecciones fiscales, servidumbres y normas estatutarias.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

A favor de : COMUNIDAD PROPIETARIOS BERRA BIDEA N° 6-8 Y BERRATXO BIDEA
N°s. 5-7-9 VIII
Principal : 10.473,87 euros
Intereses : 3.142,80 euros
Autoridad : SERV.COMUN. PROCELEJE. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
Fecha procedimiento : 26/03/2020, Auto 1847/2020
Anotación : a de fecha 08/02/2022, al Tomo 2824, libro 960, folio 114.

PRORROGADA por 4 años más la anotación anterior por la Anotación letra ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA B, San Sebastián, a 2 de Mayo de 2.022

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 312 del Reglamento Hipotecario.

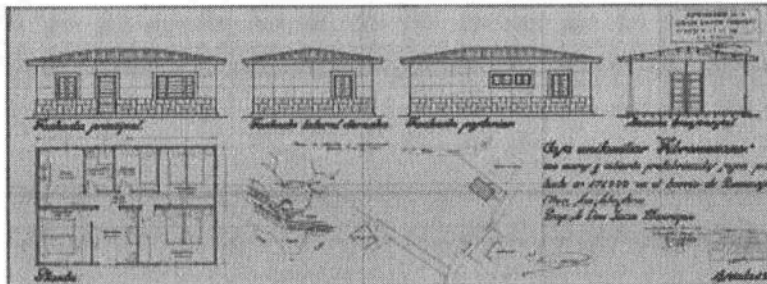
ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el n° 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



Heriotza Sustengarria
Urbanismo Sostenible



MEMORIA 2

Don Juan Banguero, propietario de un solar en los pertenecidos del caserío Torre en el barrio de Alza San Sebastián, proyecta utilizar el mismo para la construcción de casas económicas prefabricadas en parte de sus elementos.

Con estos de material de fibrocemento en muros de fachada, distribución interior y cubierta, construidos en talleres que motivo la patente nº 171.988 y cuya eficacia así como el estudio de sus detalles de planta en obra, que ya anteriormente se examinaron en fábrica se pretende comprobar mediante la construcción de este pabellón, cuya distribución por otra parte se hace a la comodidad del presunto usuario y sin tener en cuenta norma alguna para la reducción de la superficie útil por no ser en este tanto problema a dilucidar.

En caso, caso de ser satisfactorio el resultado de esta experiencia, la construcción en fábrica de estos pabellones a ritmo acelerado lo que reduciría considerablemente el coste de la vivienda humilde y el tiempo de su terminación.

El presupuesto del pabellón proyectado se estima en TREINTA Y OCHO MIL PESÉTAS.

San Sebastián a 9 de junio de 1948

El arquitecto
ANTONIO ZALDUA

Expediente H-02506-15 del año 1.948

Página 2 de 9

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



→ **Herramienta Sostenedora:**
Urbanismo Sostenible

En el apartado III.2 se recoge que la totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

En el apartado III.3.B se señala que la ordenación pomenorizada del Subámbito "AL.11.2 Eufemia" es la establecida en este Plan General.

En el apartado III.4. A se indica sobre el Régimen de ejecución y programación general, que de acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

En el apartado III.- Régimen urbanístico estructural, 1.- Calificación global, dentro de la zona global A.40 Residencial de bajo desarrollo se indican los siguientes aspectos para el Subámbito "AL.11.2 Eufemia":

1.1.2.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia". (Superficie: 446 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 640 m²

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consiga, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 32,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente: 320 m²

* Nueva edificabilidad residencial (incremento):

- De promoción libre (100%): 320 m²

* Edificabilidad residencial total resultante: 640 m²

El apartado IV relativo al Régimen urbanístico pomenorizado recoge los siguientes aspectos:

1.- Calificación pomenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pomenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pomenorizadas ordenadas.

Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pomenorizada" de estas Normas Particulares.

En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación.

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



Hirginiza Sustengarria
Urbanismo Sostenible

2.- Categorización del suelo urbano.

B.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

El apartado VII referido al Régimen específico de ejecución señala lo siguiente:

1.- Régimen de urbanización.

B.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Se procederá a la formulación de un proyecto de obras de urbanización complementario al de edificación, con el fin de determinar los criterios de urbanización y ejecución de las obras de ampliación y mejora de la dotación del espacio público de carácter peatonal resultante de la nueva ordenación urbana.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

*** Subámbito "AL.11.2 Eufemia".**

No se determinan condiciones específicas.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

*** Subámbito "AL.11.2 Eufemia".**

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad de las denominadas actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

*** Resto del ámbito.**

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

*** Subámbito "AL.11.2 Eufemia".**

La actuación edificatoria deberá complementarse con la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al espacio destinado a estancia y circulación peatonal-ciclista del entorno de la edificación.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

*** Resto del ámbito urbanístico.**

No se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

IX.- GRÁFICOS.

1.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



Hirigintza Sostengarria
Urbanismo Sostenible

II.4 Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto (BOE 11/04/2006)

Debe tener en cuenta las guías técnicas correspondientes en lo que a los derivados de emergencias y siniestros se refieren.

II.5 Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

La edificación no se encuentra en el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes.

II.6 Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costes

Se encuentra dentro de la zona litoral de la zona de influencia.

II.7 Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el plan territorial sectorial de la red ferroviaria en la comunidad autónoma del país vasco.

Se deberán tener presentes las distancias a las líneas ferroviarias. Se observa que las líneas de Euskotren están alrededor de 75 m.



II.8 PTP y Modificación PTP en lo relativo a las Determinaciones del Paisaje

Se halla en una Agrupación Urbana, en la Bahía de Pasaja, dentro de un Área de carácter estratégico y pertenece a la Unidad de Paisaje BU.3 Bahías y áreas urbanas del Morat. Se trata de un Área de Especial Interés Paisajístico (AEIP) con necesidad de un plan de ordenación o gestión.

II.9 Norma Foral 6/2014, de 30 de junio, por la que se aprueba definitivamente el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (BOG 3/07/2014)

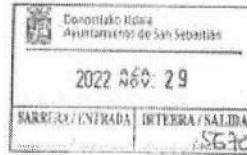
No discurre en las inmediaciones de la parcela.

En relación al arbolado, no se trata de arbolado recogido en el Catálogo del PG OU 1995, convalidado y, por la fotografía aérea parece ubicarse en terreno privado. Deberán garantizarse las condiciones correspondientes.

III. CONCLUSIÓN

En los aspectos competentes a esta Unidad, y en aplicación de los artículos 199.1 y 203 de la Ley 2/2005, de Suelo y Urbanismo, se informa que en el Subámbito "AL.11.2 Eufemia" se debe dictar:

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



Exp. BK / Exp. nº: UROMA-ODEJ-01-ODEJ-2022-00136
ROMERO,URIA,JOSE MARIA
URUMEA,PS DEL 12 - , 05 C
20014 - DONOSTIA/S.SEBASTIÁN
GIPUZKOA

Jakinarazpena: Premiazko egikaritze-agindua
Notificación: Orden de ejecución urgente

Jabea / Propiedad
COPROPIETARIOS BERRA 6-8 COPROPIETARIOS BERRATXO BIDEA 5-7-9
Lekua / Emplazamiento
BERRA,CM. 6 - 8 (EUFEMIA)BERRATXO,CM. 5 - 7-9 (EUFEMIA)
Egin behar diren egintzak eta epeak / Actuaciones a realizar y plazo
Actuaciones: En virtud de informe de la Arquitecta de Ordenación y Edificación de Urbanismo del 29 de noviembre de 2022 se requiere a la propiedad para que ejecute las siguientes actuaciones:
1. La prohibición de acceso a las partes del edificio correspondientes a Berra Bidea nº 8 (bajo) donde se ha iniciado el incendio y al nº 6, el piso inmediatamente superior, en aras de garantizar la protección de las personas.
2. La siguiente orden de ejecución por la que deberán acometerse las siguientes actuaciones subsumidas en el deber de conservación de los edificios:
A. EN UN PLAZO DE 3 DÍAS:
1.) Condiciones de seguridad:
1. Bajo la dirección técnica de la titulación habilitante de arquitectura, en atención de las condiciones de seguridad y salud y la de gestión de los residuos correspondientes.
1. Observado que en el expediente con la signatura H-02506-15 correspondiente a Berra Bidea nº 8, se menciona material de fibrocemento en la construcción de la planta baja (se nombran en el expediente los muros de fachada, distribución interior y cubierta) la retirada del material necesario, es decir la eliminación de elementos descolgados que puedan desprenderse y del material de desescombros y desecho, incluyendo el del derribo de los anexos y tejamanos degradantes, debe realizarse en atención de las condiciones de seguridad y salud y la de gestión de los residuos correspondientes, siguiendo los procedimientos establecidos con empresa gestora autorizada inscrita en el R.E.R.A. (Registro de Empresas con Riesgos de Amianto) en el Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto (BOE 11/04/2006) y resto de normativa aplicable.
2. La definición y colocación de apuntalamiento si corresponde, para garantizar la estabilidad estructural del edificio, concretando dinteles, muros perimetrales y la estructura interior.
2.) Entre tanto se proceda a la eliminación de dichos elementos, se deberán adoptar cuantas medidas de seguridad que la dirección técnica estime oportunas.
3.) Cegado provisional de los huecos de fachada para evitar allanamientos y/o vandalismo mientras las partes del edificio no puedan ser utilizado.
4.) Se aportará informe una vez realizados estos trabajos.

1/3

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



Hirigintza Sostengarris
Urbanismo Sostenible

Exp. Jk. / Exp. N° ODEJ-2022-08136

b) Hertsatze-isunak jartzea, gehienez hamar. Horien mailtasuna hiekoa izango da, gutxienez. Bukeztzeren zenbatekoa, gehienez, agindutako obraren kostu estimatutaren % 10, edo 600€, izango da.

c) Nahitzezko desajabete-espedienteari ekitea.

d) Birgaitze-programa bat egitea eta, eragile birgaitzaile bati esleitzea, dagokion prozeduraren bidez.

3. Beharrezko agindua betetzen denean, EITn egiten den zuzenketa edo egiten diren zuzenketa partzialak bidali beharko dira Euskoragite plataformaren bidez.

Eta hala jakinarazten dizut, jakin dezazun eta behar diren ondoretarako, eta adierazten dizut ebazpen honek amaiara ematen diola administrazio-bideari eta hortaz honen aurka beraztertzeko erakurtsoa jarri ahal izango duzula goian azakutako organoaren aurrean eta horretarako hilabeteko epea duzula, edo bestela zuzenean aurkatu dezakezu bi hilabeteko epean Administrazioarekiko Auzietarako Donostiako Epaitegiaren aurrean.

Esandako epeak jakinarazpen hau zuek jaso eta hurrango egunetik hasiko dira.

Erekurritzea aurkatzetik ez duela kobratzeko jardunbidea gelditzen ohartarazten dizut.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, o 600€.

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante el procedimiento correspondiente, a un agente rehabilitador.

3. Cuando se cumple la orden de ejecución se deberá enviar la subsanación o, a medida que se cumplan, las respectivas subsanaciones parciales de la ITE, a través de la plataforma de Euskoragite.

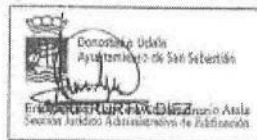
Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, indicándole que contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de reposición ante el órgano arriba indicado, en el plazo de un mes, o impugnarla directamente, en el plazo de dos meses, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián.

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de recibo de la presente notificación.

Se le advierte que la interposición de recurso no paraliza el procedimiento de cobro.

Donostia, 2022/11/29

ERAIKUNTZA ETA BIRGAIKUNTZAKO LEGE ETA ADMINISTRAZIO ZERBITZUAREN BURUA



Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

CONTENIDO DOCUMENTACIÓN

- I. OBJETIVO Y AGENTES
- II. INFORME
 - 2.1 INSPECCIÓN VISUAL
 - 2.2 ANÁLISIS FIBROCEMENTO
 - 2.3 APUNTALAMIENTO
 - 2.4 CEGADO DE HUECOS DE FACHADA
 - 2.5 CONCLUSIONES
 - 2.6 CERTIFICACIÓN
- III. FOTO REPORTAJE
- IV. ANEXO I. - Informe Amianto APA - 5-22-7355/1

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

II. INFORME

2.1- INSPECCIÓN VISUAL

La comunidad entra en contacto con el arquitecto Georg Helweger el día 02/12/2022 informándole de lo sucedido.

El mismo día se inspecciona el inmueble y se estudian los requerimientos de la orden de ejecución.

En la obra se observan fisuras en la fachada norte, además de derrumbe de partes de la fachada de la planta baja. Se inspecciona el interior del local y se observan daños y deformaciones en los forjados superiores. Los suelos están llenos de escombros por los falsos techos de escayola y rasilla, que se habían derribado por el incendio y/o durante la intervención de los bomberos.

Se observan distintos materiales con aspecto de fibrocemento, localizados en la fachada norte de la planta baja, en los tabiques interiores y en el patio de la fachada sur.

Se toma la decisión de analizar antes de nada los distintos materiales en busca de amianto, previa a cualquier intervención. Se llega a esta conclusión después de una pequeña búsqueda que confirma que el fibrocemento que contiene amianto se ha fabricado sobre todo de los años 60 en adelante. Al tratarse de un edificio del año 1948 se ha considerado muy plausible que los materiales de construcción fueran libres de amianto, lo que facilitaría en gran medida los trabajos de apuntalamiento.

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



FOTO 2. Zona de recogida de la "Muestra Tabique Interior"



FOTO 3. Zona de recogida de la "Muestra Ventana (Fachada)"

CONCLUSIÓN

La muestra del interior del local es libre de amianto, y la presencia en la parte de la fachada exterior es mínima.

La muestra de la chabola del lado sur contiene más amianto. Se había notado en la recogida que se trata de un material distinto al resto, al parecer de una ampliación posterior a la de 1952.

HAUSBAU Arquitectura & Rehabilitación

[+34] 615 722 635 - info@hausbau.es - www.hausbau.es - Av. Carlos E. 18, 10A, 4to. dr. - 20011 Donostia - San Sebastián

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

2.4- CEGADO DE HUECOS DE FACHADA

Se ha cerrado la totalidad de los huecos de la vivienda en planta baja disponiendo tableros fijados mediante tornillería, recolocando las verjas metálicas y el candado.

Al clausurar la vivienda de la planta primera por no poder garantizar la estabilidad de uso, se han cegado también los huecos de dicha vivienda para evitar la intrusión de cualquier persona, colocando adicionalmente un cartel de prohibido el paso por peligro de demumbe.

2.5- CONCLUSIONES

Se considera que el apuntalamiento garantiza de momento la estabilidad estructural del edificio, con la condición de revisiones cada dos semanas para detectar posibles movimientos o asentamientos.

La vivienda de la primera planta queda clausurada y fuera de uso, los daños en los forjados inferiores son demasiado importantes para garantizar su estabilidad bajo cargas.

Se deberá analizar a continuación el resto de la estructura del edificio y las afecciones que pueda tener al resto del bloque.

2.6- CERTIFICACIÓN

ARQUITECTO: D. Georg Hellweger, NIE X-7565810-Y, arquitecto colegiado por el COAVN con nº CSCAE 650382, con estudio profesional en Av. Carlos I. 18, 10A, esc dr, 20011 Donostia - San Sebastián, Gipuzkoa. Tf. 615 722 638.

CERTIFICO: Se dan por concluido los trabajos de apuntalamiento con fecha 19/01/2023, tras haber colocado los puntales suficientes para garantizar la estabilidad del edificio, así como los trabajos de cegado de todos los huecos de los locales afectados. Dichos trabajos se han ejecutado bajo estrictas indicaciones de no manipular los materiales de fibrocemento del exterior del edificio. Se deberá revisar la tensión de los puntales cada 15 días para detectar posibles movimientos o asentamientos.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente en San Sebastián, 24 de enero de 2023.

Fdo. Georg Hellweger
-arquitecto- COAVN 650382



Leído y conforme.

JULIO SECO ESPADA

Presidente de la Comunidad de Prop.
DNI: 44146782C

HAUSBAU Arquitectura & Rehabilitación
{+34} 615 722 438 - info@hausbau.es - www.hausbau.es - Av. Carlos I. 18, 10A, esc dr - 20011 Donostia - San Sebastián

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



FOFO 6. Apuntalamiento del forjado de hormigón bajo la terraza lado sur.



FOFO 7. Apuntalamiento del forjado de hormigón en habitación.

HAUSSAU Arquitectura & Rehabilitación

(+34) 615 722 438 - info@hausbau.es - www.hausbau.es - Av. Carlos III, 104, esc. dr. - 20011 Donostia - San Sebastián

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

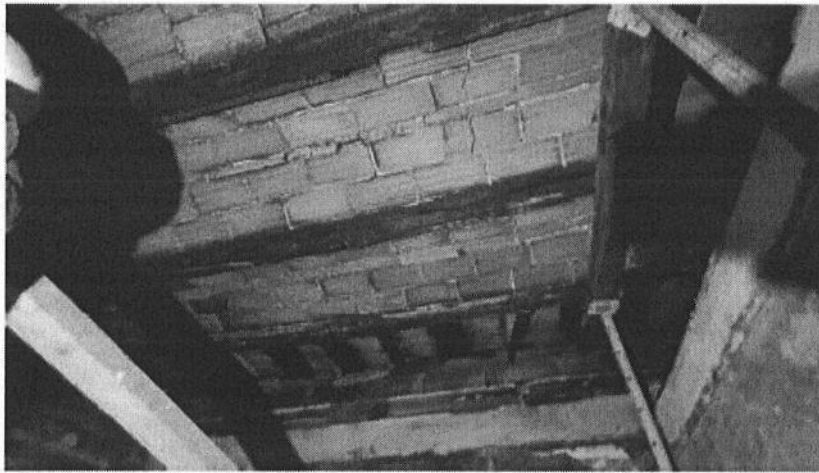


FOTO 10. Apuntalamiento forjado de madera lado norte.



FOTO 11. Cegado y cierre de la puerta de acceso al local de la planta baja.

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.

IV. ANEXO I. - Informe Amianto APA - S-22-7355/I

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



ANÁLISIS SOLICITADO

Estudio de la posible existencia de alguna de las variedades de amianto del material enviado.

INFORMACIÓN DE LAS MUESTRAS

En la determinación cuantitativa de amianto en muestras de material, el límite de cuantificación para la estimación del contenido en amianto del método utilizado (PLM) es de 0.1% en peso.

Si el contenido de amianto es inferior al límite de cuantificación (<), entonces generalmente se considera que la muestra no contiene amianto. Mediante el análisis adicional de la muestra por microscopía electrónica de barrido (SEM) el límite podría reducirse a <0.01% en peso, si fuera necesario.

El laboratorio no se hace responsable de la información suministrada por el cliente.
Muestras de referencia indicadas en los procedimientos de ensayo (cuando proceda).
Prohibida la reproducción parcial del informe sin la autorización por escrito del laboratorio.
Los resultados indicados en esta informe no reflejan el contenido de las muestras analizadas y se aplican a la muestra como se recibió.
Los incómodos de envío serán calculados y a disposición del cliente.
ASOCIACIÓN PREVENCIÓN ACCIDENTES - Potosuain U4, 2º - 20098 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN - CIF: G08032718

RF de Informe: S-22-7823/1

Página 3 de 3

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el n° 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales

Valoración de Inmueble descrito registralmente como urbana, planta baja de la denominada Villa Eufemia, radicante en Buenavista Alza, de San Sebastián.



INFORME DE ENSAYO

DATOS DE LA MUESTRA	
Fecha recepción:	09/12/2022
Inicio del análisis:	15/12/2022
Fin del análisis:	15/12/2022
Referencia del laboratorio:	Y9957125

INFORMACIÓN DE LA MUESTRA FACILITADA POR EL CLIENTE	
Otros datos/observaciones:	
Referencia del cliente: MUESTRA VENTANA	

RESULTADOS								
Técnica: Microscopía de luz polarizada								
Método: NEN 5896 (s)								
Descripción de la muestra	Nº de piezas	MASA (gramos)	VARIEDAD DE AMIANTO	Estimación de porcentaje en masa (% m/m)	Friabilidad	Amianto (gramos)	Límite inferior (en gramos)	Límite superior (en gramos)
Pieza	I	296,93	Crisotilo	0,1 - 2	No Friable	3,1	0,30	5,9
Total	Serpentina Anfiboles					3,1	0,3	5,9
						<0,1	<0,1	<0,1

El grado de unión se refiere al material recibido y podría presentar diferencias frente a otras partes del mismo material en su ubicación original.

(s) Ensayo subcontratado.

El laboratorio no se hace responsable de la información suministrada por el cliente.
 Materiales de referencia indicados en los procedimientos de ensayo (cuando proceda).
 Prohíbe la reproducción parcial del informe sin la autorización por escrito del laboratorio.
 Los resultados incluidos en este informe se refieren únicamente a las muestras analizadas y se aplican a la muestra como se recibió.
 Los incrementos de medida están calculados ya disposición del cliente.
 ASOCIACIÓN PREVENCIÓN ACCIDENTES - PASEMBA 14, 31 - 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN - CIF: G38812719

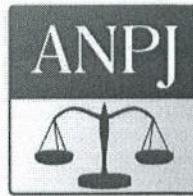
PP de Informe: 5-23-7253/L

Página 4 de 5

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales



JUAN R PUCHADES
PERPIÑA
PERITO JUDICIAL
TEL 610 - 259299



ANPJ
ASOCIACION NACIONAL
DE PERITOS JUDICIALES

12/02/2025

ACTA DE RATIFICACIÓN DE INFORME PERICIAL

SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN DE Donostia-San Sebastián. Sección Civil, Social, C-A

Donostiako Betearazpeneko Zerbitzu Erkide Prozesala. Zibila, Lan, Adm. Auz. Atala 0001047/2020 Sección: C52 Ejecución de títulos judiciales(Civil) / Titulu judzialak betearaztea (Zibila)

NIG: 20069421 20200004794

Juzgado de Primera Instancia N° 5 de Donostia-San Sebastián 0000440/2020 - 0 Monitorio propiedad horizontal (Migración) 000044012020 - 0

JUAN R PUCHADES PERPIÑA Con DNI 31.858.918 P el perito designado

DICE:

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 335.2 de la LEY 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo que he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes,

Ratificándome en el informe pericial que se adjunta a fin de entregar el dictamen solicitado, en cuyo contenido me afirmo y me ratifico, reconociendo como mía la firma y rubrica que autoriza el mismo.

BETEARAZPENENKO ZERBITZU ERKIDE PROZESALA
ZIBIL-LAN-ADM-AUZ ATALA
SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN
SECCIÓN CIVIL-SOCIAL-CONTENCIOSO ADVO

2025 OTS: 13
FEB: 13

Zk. N.º

Fdo. Juan R Puchades Perpiña

ESPAÑA DOCUMENTO IDENTIFICATIVO
D. JUAN R. PUCHADES PERPIÑA
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Nº 1.314

APellidos y nombre: PUCHADES PERPIÑA
Nombre: JUAN RAMON
Nº: 15 10 1969
Fecha de nacimiento: 15 10 1969
País: ESP
Número de identificación: 050128956.13 DV 2029

31858918P 525568



JUAN RAMON PUCHADES PERPIÑA - NIF:31858918P
Firmado digitalmente por JUAN RAMON PUCHADES PERPIÑA - NIF:31858918P
Fecha: 2025.02.12 10:15:42 +01'00'