

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 13/06/2018 13:39:24

N° DE EXP.: 2018 - 000834 - 01 - 00 / 110197-501

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. JON EZENARRO ZEBERIO, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con n° 2018 - 000834 - 01 - 00 / 110197-501 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, pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones, 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 Recuperaciones del Elemento Vivienda en Calle Mayor, N° 19, Planta 5, Puerta Dcha. de Donostia-san Sebastian, Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad n° 2 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 2	496	1552	92	13352	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Residencial Piso
VIVIENDA 5° DCHA. 2006982970370152676J

Visitada el día 18 de Mayo de 2018, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

**310.762,40 (TRESCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS
CON CUARENTA CENT.)**

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
13352	Residencial Piso VIVIENDA 5° DCHA.	251.843,00	310.762,40	188.123,00	106.200,00	122.639,40

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
13352	Residencial Piso VIVIENDA 5° DCHA.	80 m ²	80 m ²	310.762,40 €
TOTAL				310.762,40 €

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

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15933989A

Propietario: Juan de Dios Osoro Ibaceta

% Propiedad: 100,00

ADVERTENCIAS GENERALES

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

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

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

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: 13 de Diciembre de 2018

San Sebastian a 13 de Junio de 2018

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO VIVIENDA

Exp. nº 2018 - 000834 - 01 - 00 / 110197-501

Emplazamiento

Calle MAYOR, Nº 19, Planta 5, Puerta DCHA.

20003 - DONOSTIA

Provincia : **Gipuzkoa**

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS
ELEMENTO VIVIENDA**

Nº DE EXPEDIENTE 2018 - 000834 - 01 - 00 / 110197-501

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD

Recuperaciones

La presente tasación, atendiendo a su finalidad, 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., pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

EXP.110197-501. VIVIENDA

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle MAYOR, N° 19, Planta 5, Puerta DCHA.

MUNICIPIO

20003 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso VIVIENDA 5º DCHA.	13352	496	1552	92	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso VIVIENDA 5º DCHA.	2006982970370152676J

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Plano de emplazamiento
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Orden de valoración

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo, capital de provincia

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 2017: 186.370 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2016, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

La densidad de población en el entorno es alta.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano central.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

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

EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL Suficiente.

COMERCIAL Suficiente.

DEPORTIVO Suficiente.

ESCOLAR Suficiente.

LÚDICO Suficiente.

ZONAS VERDES Suficiente.

COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.

Respecto a vías interurbanas Regulares.

ACCESIBILIDAD Regulares-Buena.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle MAYOR, N° 19, Planta 5, Puerta DCHA.

20003 - DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
Rehabilitación Parcial	Principal	Media	No

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1930	0	0

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: 43.3235091 y: -1.9866936999999325	7

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio entre medianerías.

Consta de planta baja y seis plantas altas.

Planta baja destinada a portal y local comercial.

Plantas altas destinadas a dos viviendas por planta.

DISTRIBUCIÓN

Planta Quinta Se desconoce la distribución de la vivienda.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Util	Constru	CCC	R	Parcela	Adoptada
	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Catastral	
Residencial Piso						
VIVIENDA 5º DCHA.	80,00	92,00	100,00	1,25	255,00	80,00

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura interior de madera.

Muros de carga.

Forjados de madera.

TERMINACIONES

Se desconocen los acabados de la vivienda.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones de la vivienda.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Concepto13 CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION
GENERAL APARENTE

- Vivienda: se desconoce el estado de conservación de la vivienda.

- Edificio: bueno-regular.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Piso			
VIVIENDA 5º DCHA.	1.930	---	Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : Juan de Dios Osoro Ibaceta, NIF:15933989A, 100,00% de propiedad.

Ocupado: Se desconoce

Destino previsto : Desconocido

9 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 medio.

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.

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

10 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	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
VIVIENDA 5°	1.881,23	900,00	162,00	---	40,0	---	2.518,43

DCHA.

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

Fuente de costes de construcción: REVISTAS DE CONSTRUCCIÓN

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

La depreciación técnica-funcional es acorde con la estimación realizada por el tasador según el estado real de conservación e idoneidad de los elementos constructivos estructurales y de acabado.

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0321117800069	FERMIN CALBETÓN, N° 29, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	85	3.576,47	1,030

Ref. 2018 - 000834 - 01 - 00 / 110197-501

pag 6

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0321117800067	SAN VICENTE, N° 5, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	80	4.883,00	0,900
0321117800068	31 DE AGOSTO, N° 44, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	72	4.750,00	0,860
0280418000002	NARRICA, N° 23, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	92	4.565,21	0,920
0151117300122	EMBELTRAN, N° 16, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	80	3.937,50	0,900
0280418000006	EMBELTRAN, N° 16, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20003	Piso	O	80	4.000,00	0,850

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

3.884,53 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0321117800069	0321117800067	0321117800068	0280418000002	0151117300122	0280418000006
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,03	1,00	0,96	1,07	1,00	1,00
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,10	0,90	0,90	0,85	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 5° DCHA.	3.884,53	---	---	---	1,234	3.884,53

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso					
13352	VIVIENDA 5° DCHA.	251.843,00	310.762,40	188.123,00	106.200,00	122.639,40

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
VIVIENDA 5° DCHA.	M	80,00	3.884,53	310.762,40	310.762,40
TOTAL					310.762,40 €

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

SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CENT.

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

12 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

ADVERTENCIAS GENERALES

- Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

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

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

13 **OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

14 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 7 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 18-05-2018

Fecha límite de validez: 13 de Diciembre de 2018

A San Sebastian, 13 de Junio de 2018

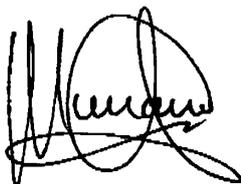
EL TASADOR:

Jon Ezenarro Zeberio

ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº478

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



15 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	-----	1 Pag.
Plano de emplazamiento	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Orden de valoración	-----	1 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA

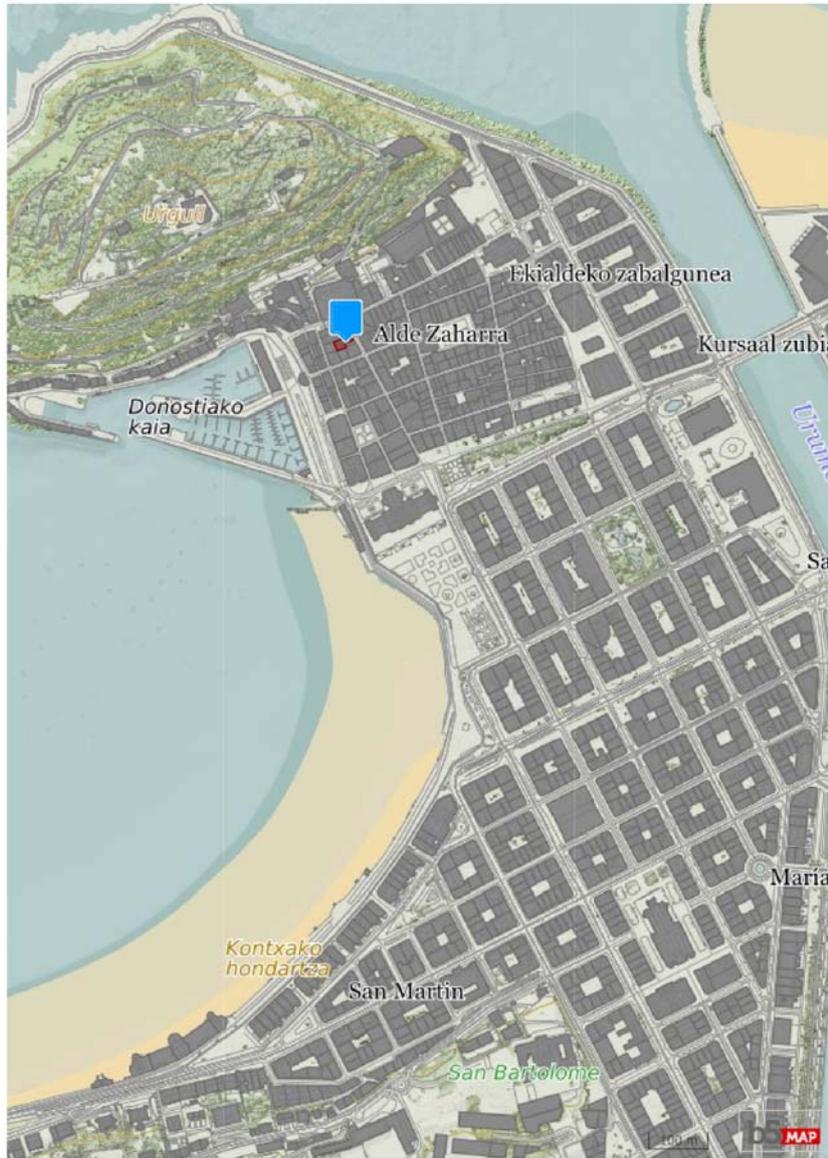
2018 - 000834 - 01 - 00 /



FACHADA

PLANO DE SITUACION

Estás viendo **mapa b5m 2015**



 1997 - 2018 Infraestructura de Datos Espaciales de Gipuzkoa
Diputación Foral de Gipuzkoa



ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

Uic. Parte vieja - Donostia
834

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

Esped. zk./Expte. núm.: 110197 - 501
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

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

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik JUAN DE DIOS OSORO IBACETA -ren aurka (NAN: 15933989A). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahitu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabilketa Erregelamendua onartzen duenak, 97. artikuluan jasotakoaren arabera, ondasun edo eskubideak enkante ireki bidez nahitaez besterentzeko prozedurari ekin aurretik, bahitutako ondasunak baloratu behar dira merkatuko prezioak erreferentzia harturik eta enkante ireki bidezko besterentzeetan erabiltzen diren ohiko balorazio irizpideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituari.

Behin balorazioa eginda, Zergabilketa Zerbitzura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuei eta bere ezkontideei edo izatezko bikoteei jakinarazi beharko diegu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra la obligada al pago JUAN DE DIOS OSORO IBACETA con DNI 15933989A, en el que se tienen embargados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

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

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a las personas obligadas al pago y a sus cónyuges o parejas de hecho.

Donostia, 2018ko maiatzaren 11a
San Sebastian, 11 de mayo de 2018

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
1552	496	92	13352	DONOSTIA 2

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA.- Hiritarra.- Bosgarren solairuko eskuinaldeko etxebizitza, Donostiako kale Nagusian, garai batean hamaika zenbakiaz seinatuta zegoen eta gaur hemeretzi zenbakia duen etxean kokatua.

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- Urbana.- Piso quinto derecha de la casa señalada con el número once antiguo y diecinueve moderno de la calle Mayor de San Sebastián.

FICHA CATASTRAL

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: 2018 [Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**Finca: **152676 J**Zona: **14**Calle/Vía: **MAYOR**Ref. Catastral: **8297037**Portal: **019**Valor del suelo: **123.422,11 €**Valor catastral: **169.244,52 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	05	DR	VIVIENDA	80,00	Util	169.244,52	123.422,11	45.822,41	1930

[volver](#) 