

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 03/12/2018 16:04:40

N° DE EXP.: 2018 - 001608 - 01 - 01 / 207491-405

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 nº 2018 - 001608 - 01 - 01 / 207491-405 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 Paseo Donibaneke Pasealekua, N° 4, Planta Bajo, Puerta Dcha. de Pasaia, Gipuzkoa y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 5 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 5	207	1743	200	1174	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Residencial Piso
VIVIENDA BAJO DCHA. 2006488970360084244G

Visitada el día 22 de Noviembre de 2018, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

84.142,86 (OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
1174	Residencial Piso VIVIENDA BAJO DCHA.	67.261,35	84.142,86	24.947,29	67.702,50	59.195,57

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
1174	Residencial Piso VIVIENDA BAJO DCHA.	51 m ²	51 m ²	84.142,86 €
TOTAL				84.142,86 €

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

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15955553Q

Propietario: José Carlos Alquezar Marín

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.

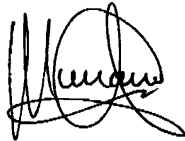
Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 3 de Junio de 2019

San Sebastian a 3 de Diciembre de 2018

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Jon Ezenarro Zeberio
Arquitecto Técnico

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO VIVIENDA

Exp. nº 2018 - 001608 - 01 - 01 / 207491-405

Emplazamiento

Paseo DONIBANEKO PASEALEKUA, Nº 4, Planta
BAJO, Puerta DCHA.

20110 - PASAIA

Provincia : **Gipuzkoa**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO VIVIENDA

Nº DE EXPEDIENTE 2018 - 001608 - 01 - 01 / 207491-405

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., 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, pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

EXP.207491-405. VIVIENDA

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Paseo DONIBANEKO PASEALEKUA, N° 4, Planta BAJO, Puerta DCHA.

MUNICIPIO

20110 PASAIA

PROVINCIA

Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 5 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso VIVIENDA BAJO DCHA.	1174	207	1743	200	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso VIVIENDA BAJO DCHA.	2006488970360084244G

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

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 perteneciente al partido judicial de Donostia y a una distancia de 13 Km. de la capital.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de las actividades de la comarca, comercio, industria, servicios y hostelería.

El nivel de renta de los residentes en este municipio puede considerarse medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2017: 16.096 habitantes de derecho.

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

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

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

La densidad de población en el entorno es alta.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

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 Regulares-Buenas.

Respecto a vías interurbanas Regulares.

ACCESIBILIDAD Regulares-Buenas.

AUTOBUS Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio.

FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Paseo DONIBANEKO PASEALEKUA, N° 4, Planta BAJO, Puerta DCHA.

20110 - PASAIA

GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
Necesita Rehabilitación	Secundaria	Media	No

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1952	0	0

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: -1.913474199 y: 43.322657100	3

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio exento.

Consta de planta baja, una plantas alta y planta bajo cubierta.

Planta baja destinada a portal y dos viviendas (uno de ellas duplex con planta primera).

Planta alta destinada a una vivienda.

Planta bajo cubierta destinada a una vivienda.

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja 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 BAJO DCHA.	51,00	58,65	63,75	1,25	182,00	51,00

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Estructura mixta, hormigón y madera.

Fachada revocada y pintada.

TERMINACIONES

Se desconocen los acabados de la vivienda.

CARPINTERÍA EXTERIOR

.....

CARPINTERÍA INTERIOR

.....

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO. Carece.

ASCENSORES. Carece.

INSTALACIONES. Se desconocen las instalaciones de la vivienda.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

CALIFICACION SUBJETIVA DEL TASADOR DEL ESTADO DE CONSERVACION GENERAL

APARENTE

- Vivienda: se desconoce su estado de conservación.

- Edificio: regular.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Piso			
VIVIENDA BAJO DCHA.	1.952	---	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) : DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 15955553Q
Propietario: José Carlos Alquezar Marín
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 BAJO DCHA.	391,33	900,00	162,00	---	37,5	---	1.055,08

(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.

Ref. 2018 - 001608 - 01 - 01 / 207491-405

pag 6

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
0290818900154	DONIBANE, N° 84, PASAIA	20110	Piso	O	63	2.271,43	0,720
0290818900153	DONIBANE, N° 16, PASAIA	20110	Piso	O	43	3.081,40	0,520
0320118800007	PASAMAN ALARGUNA, N° 3, PASAIA	20110	Piso	O	51	2.235,29	0,800
0290318900048	ULIA, N° 21, PASAIA	20110	Piso	O	63,18	2.350,43	0,770
0300518000036	TOKIALAI, N° 2, PASAIA	20110	Piso	O	50,62	2.755,83	0,600
0040218500009	BLAS DE LEZO, N° 12, PASAIA	20110	Piso	T	51,07	1.762,29	0,800

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

1.649,86 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0290818900154	0290818900153	0320118800007	0290318900048	0300518000036	0040218500009
Caract.Constr.	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	0,80	0,80	1,00	0,85	0,90	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,12	0,92	1,00	1,12	1,00	1,00
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80	0,80

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Piso						
VIVIENDA BAJO DCHA.	1.649,86	---	---	---	1,251	1.649,86

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
1174	Residencial Piso VIVIENDA BAJO DCHA.	67.261,35	84.142,86	24.947,29	67.702,50	59.195,57

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
VIVIENDA BAJO DCHA.	M	51,00	1.649,86	84.142,86	84.142,86
TOTAL					84.142,86 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SEIS 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 22-11-2018

Fecha límite de validez: 3 de Junio de 2019

A San Sebastian, 3 de Diciembre de 2018

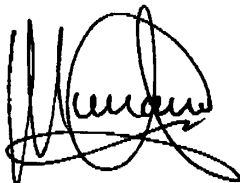
EL TASADOR:

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 - 001608 - 01 - 01 /

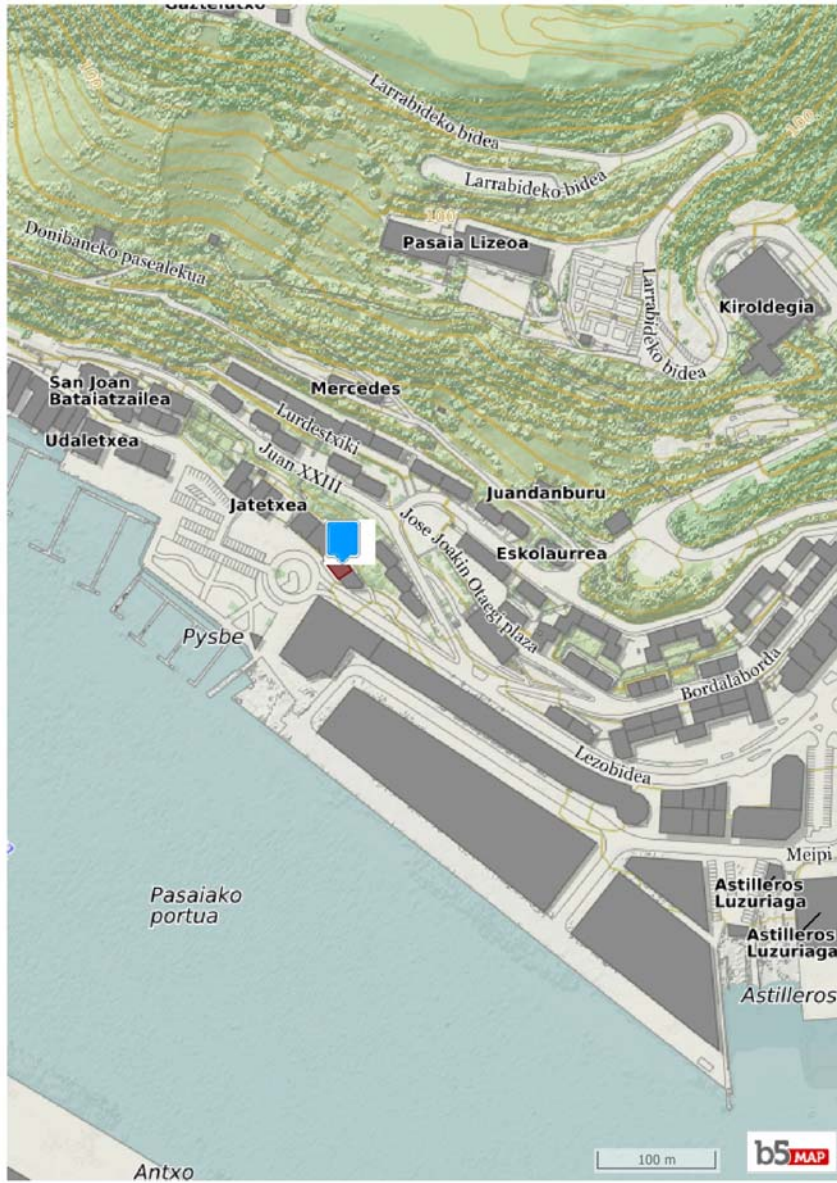


PLANO DE SITUACION

28/9/2018

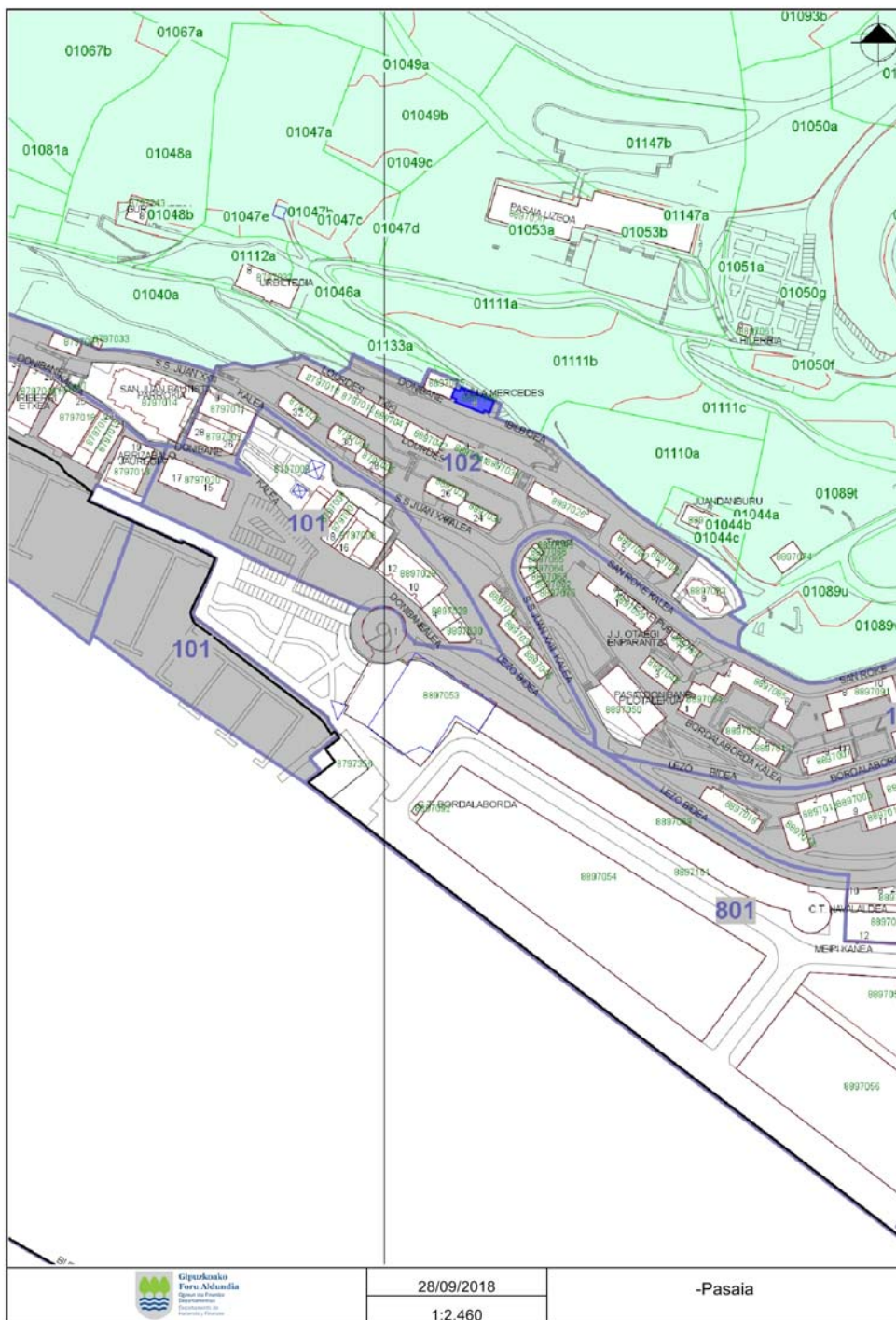
B5M > B5Map

Estás viendo **mapa b5m 2016**



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

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



FICHA CATASTRAL

28/9/2018

Catastro urbano de Gipuzkoa

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: **PASAIA**

Finca: **84244 G**

Zona: **102**

Calle/Vía: **DONIBANEKO PASEALEKUA**

Ref. Catastral: **8897036**

Portal: **004**

Valor del suelo: **41.777,80 €**

Valor catastral: **71.582,47 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	DR	VIVIENDA	51,00	Util	71.582,47	41.777,80	29.804,67	1952



ORDEN DE VALORACION

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

1608

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

Esped. zk./Expte. núm.: 207491 - 405
(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 JOSE CARLOS ALQUEZAR MARIN -ren aurka (NAN: 1595553Q). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide bahu 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 inzipideak 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 JOSE CARLOS ALQUEZAR MARIN con DNI 1595553Q, 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 irailaren 20a
San Sebastian, 20 de septiembre de 2018

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN DE VALORACION



Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
1743	207	200	1174 Pasaia	DONOSTIA 5

Azalpena, kokapena eta edukiera:

HIRITARRA.- Hiritarra: behe solairuko etxebizitza, Villa Mercedes landetxearen ekialde edo eskuinaldekoa, Jaizkibel mendiaren magalean, erantsitako terrenoa barne. Donibane pasealekuko 4 zenbakian kokatuta dago, Pasai Donibanen. Eranskina: barruko lokal txikia. Katastroko erreferentzia 88 97 036

Descripción, situación y cabida:

URBANA.- Urbana: vivienda en planta baja, lado este o derecha de la casa de campo villa Mercedes, sita en la ladera del monte Jaizkibel con su terreno anejo, hoy paseo de Donibane número cuatro en Pasajes de San Juan. Anejo: pequeño local en el interior. Ref. catastral: 88 97 036