COLEGIO OFICIAL
DE AGENTES DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA DE BIZKAIA

CEDULA DE PERICIA

DICTAMEN DE TASACION *emitido por*

DOÑA LIDIA MARÍA MEDINA BRAVO Colegiada nº 578 del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de BIZKAIA

En Bilbao octubre de 2024

MARVEL SISTEMAS, S.L.
C/ Barroeta Aldamar nº 6 -1º Dcha
48001 Bilbao

C.I.F. B 95792677

V A L O R A C I Ó N

INMUEBLE:	**C/ Hernani - nº 23 -1º Izda–Dcha de Bilbao.**
SOLICITANTE:	**Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Bilbao**
OBJETO:	**VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE A FECHA ACTUAL**
FINALIDAD:	**TASACIÓN JUDICIAL**
FECHA:	**OCTUBRE DE 2024**

Lidia Mª Medina Bravo
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

ÍNDICE

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO DE LA VALORACIÓN
2. ANTECEDENTES
3. CERTIFICADO DE TASACIÓN
4. ENTORNO
5. DATOS DEL INMUEBLE
   - 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
   - 5.2. LINDEROS
   - 5.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
     - 5.3.1 Tipología
     - 5.3.2 Descripción
     - 5.3.3 Calidades
     - 5.3.4 Conservación
   - 5.4. SITUACIÓN CATASTRAL
   - 5.5. SUPERFICIES
   - 5.6. SITUACIÓN REGISTRAL
   - 5.7. SUPERFICIES
   - 5.8. SITUACIÓN JURÍDICA
   - 5.9. SITUACIÓN ARRENDATICIA
   - 5.10. SITUACIÓN URBANÍSTICA
6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN
7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN
8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS
9. RESUMEN DE VALORES
10. ANEXOS

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO

INFORME DE VALORACIÓN REALIZADO POR LA AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD DE BIZKAIA
Lidia Mª Medina Bravo Colegiada nº 578

VALORACIÓN REALIZADA A INSTANCIAS DE:	
SOLICITANTE	Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Bilbao a petición de la Comunidad de Propietarios nº 23 de la C/ Hernani
CIF	H48616312
DOMICILIO	C/ Hernani nº 23 de Bilbao

OBJETO DE LA VALORACIÓN:	
INMUEBLE	Piso
LOCALIZACIÓN	C/ Hernani 23- 1º Izda-Dcha de Bilbao (Ref: catastral: U0170481P)

FINALIDAD
☒ PERICIAL. Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Bilbao

FECHA REALIZACIÓN
Octubre de 2024
VISITA: El 20 de septiembre de 2024 a las 11: 35 horas se ha girado visita al edificio sin poder acceder al interior de la vivienda, al encontrar el inmueble cerrado y precintada la puerta, tal como se puede observar en el reportaje fotográfico que se adjunta, motivo por el cual la peritación se hace sin conocer el estado del interior de la vivienda**,** salvedad que se hace constar de forma expresa a los efectos oportunos del presente informe.
☒ NO No se puede acceder al interior del inmueble ☐ SI **FECHA VISITA**:

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:
☒ FICHA CATASTRAL
☒ NOTA SIMPLE
☒ INFORMACION URBANÍSTICA: Ayuntamiento de Bilbao, Surbisa
☒ OTROS: VMA.

2. ANTECEDENTES

ANTECEDENTES

A instancias del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Bilbao, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 81/2022, he sido designada perito judicial, a los efectos de efectuar peritación para determinar, el valor de mercado de la finca urbana (piso) sita en Bilbao (48003), en la C/ Hernani nº 23 -1º Izda-Dcha de Bilbao (nº de referencia catastral (U0170481P).

La autora del informe es el Agente de la Propiedad Inmobiliaria Colegiada número 578 del COAPI de Bizkaia **LIDIA MARIA MEDINA BRAVO,** NIF número 10.893.287-G, Perito Judicial y Tasadora de la Propiedad Inmobiliaria, inscrita en el Registro General de Peritos – Tasadores del Consejo General de los COAPIS de España,– quien elabora y redacta el presente dictamen conforme a las reglas propias de su arte y oficio

DECLARACIÓN JURADA Y COMPATIBILIDAD

De conformidad con lo establecido en artículo 335.2 LEC, esta perito jura que todo lo que se contiene en este informe es verdad y que ha actuado y en su caso actuará 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 y que conoce las sanciones penales en las que podrá incurrir si incumpliere su deber como perito.

Por esta perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará 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.

CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

La profesional que suscribe este Dictamen se encuentra capacitada para ello en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 31 de la Ley General Tributaria 230/1963 de 28 de diciembre, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre de 1.996 (Sala Tercera), Rfe. 270.2 Tercero "…. Dado el objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios…".

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Toda la información contenida en el presente Dictamen Pericial está dirigida al antedicho solicitante, en su calidad de destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional.

No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de LIDIA Mª MEDINA BRAVO.

En cumplimiento de la normativa vigente (Reglamento (UE) de Protección de Datos 2016/679; Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos de Carácter Personal y garantía de los derechos digitales; R. D. 1720/2007 Reglamento de Desarrollo de la LOPD y Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico (LSSICE), le informamos que sus datos personales, han sido incluidos en el sistema de tratamiento de la información de Marvel Sistemas S.L., en cuanto que Responsable del Tratamiento.

El solicitante, en su calidad de destinatario, tiene la posibilidad de ejercer gratuitamente los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, limitación del tratamiento dirigiéndose a LIDIA Mª MEDINA BRAVO, con domicilio en la calle Barroeta Aldamar nº 6, 1º Dcha (48001 de Bilbao), y correo electrónico marveljuridic@gmail.com, indicando en la comunicación la concreción de la petición y acompañada de los correspondientes documentos administrativos.

3. CERTIFICADO DE TASACIÓN

Lidia Mª Medina Bravo, API, colegiada nº 578 respectivamente, con domicilio profesional en Bilbao, calle Barroeta Aldamar nº 6 -1º Dcha (48001) de Bilbao.

CERTIFICA:

Que el Valor del inmueble situado en Bilbao, calle C/ Hernani- nº 23 -1º Izda-Dcha con referencia catastral U0170481P de Bilbao, al día de hoy, obtenido por los métodos de Comparación, asciende a la cantidad de: CIENTO CUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTROS DIECINUEVE EUROS (159.619- €)

Advertencias Generales

1. No consta en el Registro de la Propiedad la superficie del inmueble, constando únicamente en el catastro, lo cual no induce a dudas de la identificación del inmueble tasado.
2. Pese a haberlo intentado, la vivienda no ha podido visitarse, salvo por el exterior del edificio, dado que el inmueble esta precintado y no se puede acceder al mismo, tal como consta en el reportaje fotográfico que se adjunta.
3. La valoración se efectúa sin acceder al interior de la vivienda, no pudiendo constar el estado del mismo, lo cual se advierte a los efectos oportunos de la presente peritación.
4. La valoración se ha efectuado en la hipótesis de libre de arrendamientos y/o limitaciones a la disposición por parte de la propiedad, por lo que en caso contrario quedaría condicionada.
5.- La valoración se ha realizado en el supuesto de "LIBRE DE CARGAS", existiendo sobre la misma "CARGAS" inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que, éstas deberán detraerse del valor obtenido.

Observaciones

Fecha de visita: 20/09/2024
Fecha de valoración: 09/10/2024
La fecha de la nota simple registral aportada es de 08-10-2024

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente CERTIFICACIÓN en Bilbao, a 09 de octubre de 2024

Tasador que realiza el informe:
LIDIA Mª MEDINA BRAVO
Nº de colegiado COAPI Bizkaia: 578

MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G

Firmado digitalmente por MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G
Fecha: 2024.10.09 09:59:20 +02'00'

4. ENTORNO DEL INMUEBLE

Bilbao (Bizkaia)

Bilbao es un municipio situado en el norte de España y una villa de dicho municipio, capital de la provincia y territorio histórico de Vizcaya, en la comunidad autónoma del País Vasco. La villa de Bilbao es la capital y única localidad del municipio, y con 346. 903 habitantes en 2024, es la urbe más poblada de la comunidad autónoma, siendo la cabecera del área metropolitana de Bilbao, una conurbación de más de 1.000.000 de habitantes que se extiende a lo largo de la ría de Bilbao o del Nervión.

Comunicaciones: Muy bien comunicada por carretera, aire y mar.

Carreteras: Bilbao se encuentra comunicada con el exterior mediante la autovía/autopista del Cantábrico A-8 o AP-8. Hay otra autopista de peaje y la comunica con el este y el sur de la península, se denomina autopista Vasco-Aragonesa o AP-68 y su recorrido es Bilbao-Zaragoza.

Otra autopista local es la Variante Sur Metropolitana de Bilbao, más conocida como «Supersur» que tras su inauguración en 2011 pretende descongestionar el tráfico de la A-8 en su paso por la ciudad.

También pasa por el municipio la carretera nacional N-634 que va de San Sebastián a Santiago de Compostela, de itinerario paralelo a la autovía A-8. Existen también autovías locales que unen Bilbao con municipios cercanos.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Transporte público: Excelentes comunicaciones con los distintos puntos de la ciudad y localidades cercanas, así como destinos nacionales e internaciones.

Para conecta con la ciudad y localidades cercanas: Bizkaiabus y Euskotren, Metro, Tren, tranvía, ferrocarril.

Para conectar con destinos naciones e internacionales, cuenta con (i)la estación Intermodal, operando las siguientes empresas ALSA, PESA, IRB Castro, La Unión-La Burundesa, Bilman Bus, Vibasa, Secorbus y Atlassib; (ii) aeropuerto La Paloma; (iii) ferrocarril.

Dotaciones: En sus inmediaciones existen colegios, Instalaciones deportivas, banca, restauración, comercio de todo tipo, museos, teatro, etc.

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimientos	☒ SI	☐ NO	Alcantarillado	☒ SI	☐ NO
Pavimentación	☒ SI	☐ NO	Electricidad	☒ SI	☐ NO
Alumbrado Público	☒ SI	☐ NO	Comunicaciones	☒ SI	☐ NO
Tratamiento RSU	☒ SI	☐ NO	Conducciones de gas	☒ SI	☐NO
Accesibilidad discapacitados	☒ SI	☐ NO			

DATOS SOCIOECONÓMICOS BASICOS

NIVEL DE RENTA:	☒ Alto	☐ Medio-alto	☐ Medio-bajo	☐ Bajo
USO PREDOMINANTE:	☐ Residencial	☐ Terciario	☒ Comercial	☐Industrial
USO SECUNDARIOS:	☒ Residencial	☐ Terciario	☐ Comercial	☐Industrial
NIVEL DOTACIONAL:	☒Alto	☐ Medio	☐ Bajo	
GRADO CONSOLIDACIÓN:	☒100%	☐ Medio	☐ Bajo	
NIVEL DE OCUPACIÓN:	☒ 100%	☐ 80-100%	☐ 50-80%	☐ ≤ 50%

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

COMERCIAL:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
ADMINISTRATIVO:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
ASISTENCIAL:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente

COMUNICACIONES, TRANSPORTES Y APARCAMIENTOS

COMUNICACIONES:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
ACCESIBILIDAD:	☒ Óptimo	☐ Medio	☐ Deficiente
APARCAMIENTO:	☐ Óptimo	☒ Medio	☐ Deficiente

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

DATOS DEL INMUEBLE

5.1. IDENTIFICACIÓN	
TIPO	PISO
LOCALIZACIÓN	C/ Hernani 23- 1º Izda-Dcha (ref catastral: U0170481P)
MUNICIPIO	48003 BILBAO

5.2. LINDEROS DEL EDIFICIO	
FACHADA PPAL O NORTE	C/ Hernani
ESPALDA O SUR	Casa nº 28 de la C/ San Francisco
DCHA AL ESTE	Casa nº 25 de la C/ Hernani
IZDA AL OESTE	C/ San Francisco

5.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPOLOGÍA

- ☒ VIVIENDA PLURIFAMILIAR
- ☐ DÚPLEX
- ☐ ÁTICO
- ☐ UNIFAMILIAR ADOSADA
- ☐ UNIFAMILIAR AISLADA
- ☐ VIVIENDA RURAL

DESCRIPCIÓN

- ☐ OBRA NUEVA
- ☒ PRECISA REFORMA.
- ☐ NO PRECISA REFORMA

CALIDADES

PARCELA:

SUPERFICIE: 323,44 m²

PENDIENTE:
- ☐ FUERTE
- ☒ MEDIA
- ☐ SUAVE / NINGUNA

EDIFICIO:

ACCESIBLE DISCAPACIT.	☐ SI	☒ NO
ASCENSOR:	☐ SI	☒ NO
PORTERO: :	☒ SI	☐ NO

- ☒ AUTOMÁTICO
- ☐ VIDEOPORTERO

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN

☐ FÍSICO

GARAJE: ☐ SI ☒ NO
☐ SUBTERRÁNEO
☐ EN SUPERFICIE:

TRASTERO: ☐ SI ☒ NO

CALIDAD PORTAL: ☐ ALTA
☒ MEDIA
☐ BAJA

FACHADAS: ☒ ENFOSCADA Y PINTADA
☐ MORTERO MONOCAPA
☐ LADRILLO
☐ APLACADO PIEDRA NATURAL
☐ FACHADA VENTILADA (recién arreglada)

SERVICIOS: ☐ PISCINA
☐ PISTAS PADDLE
☐ PISTAS DE TENIS
☐ JUEGOS DE NIÑOS
☐ ZONA AJARDINADA
☐ GIMNASIO / SALA MULTIUSOS

INMUEBLE: Se desconoce dado que no se ha podido acceder.

SOLERÍAS: ☐ MARMOL
☐ GRES PORCELÁNICO
☐ PARQUÉ MADERA
☐ SINTASOL
☐ TERRAZO
☐ GRES

REVESTIMIENTOS: ☐ YESOS Y PINTURA
☐ PAPEL
☐ MADERA
☐ ESTUCOS

ASEOS: ☐ RENOVADOS ☐ PRECISAN REFORMA
☐ REVESTIDOS CERÁMICOS

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

☐ CERÁMICO GRAN FORMATO
☐ REVESTIDOS MÁRMOL
☐ ESTUCOS

COCINA: ☐ RENOVADA ☐ PRECISA REFORMA
☐ REVESTIDOS CERÁMICOS
☐ CERÁMICO GRAN FORMATO
☐ REVESTIDOS MÁRMOL
☐ ESTUCOS

SANITARIOS Y GRIFERÍA: ☐ CALIDAD ALTA
☐ CALIDAD MEDIA
☐ CALIDAD BAJA

CARPINTERÍA EXTERIOR: ☐ ALUMINIO SENCILLO
☐ ALUMINIO RPT
☐ PVC
☐ MADERA
☐ HIERRO PINTADO

ACRISTALAMIENTO: ☐ SENCILLO
☐ DOBLE

PUERTA ENTRADA: ☐ NORMAL
☐ SEGURIDAD
☐ BLINDADA

CARPINTERÍA INTERIOR: ☐ TABLERO ESTÁNDAR
☐ MADERA MACIZA LACADA
☐ MADERA MACIZA BARNIZADA

AGUA CALIENTE: ☐ TERMO DE PASO A GAS
☐ TERMO ELÉCTRICO
☐ ENERGÍA SOLAR
☐ OTRAS

CLIMATIZACIÓN: ☐ NO
☐ CENTRALIZADA FRIO-CALOR
☐ SPLITS EN DORM. PPAL. Y SALÓN
☐ SPLITS EN TODAS LAS ESTANCIAS

OTRAS INSTALACIONES: ☐ SUELO RADIANTE
☐ CALEFACCIÓN POR RADIADORES
☐ INMUEBLE DOMOTIZADO

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

	☐ SISTEMAS DE ALARMA
ANTIGÜEDAD	FECHA CONSTRUCCIÓN: 1.900 FECHA REFORMA: TIPO DE REFORMA: ☐ Rehabilitación total ≥75% CRB ☐ Reforma total ≥ 50% CRB ☐ Reforma media ≥ 25% CRB ☐ Reforma mínima ≥ 0-25% ANTIGÜEDAD EQUIVALENTE:
CONSERVACIÓN:	☐ OBRA NUEVA ☐ DEFICIENTE ☐ NORMAL ☒ RUINOSO ☐ REGULAR

Nota: No se ha podido acceder al interior del inmueble, dado que esta precintado, tal como se puede observar en el reportaje fotográfico que se anexa, desconociéndose el estado del mismo. Se aporta informe de Surbisa de 2017 con reportaje fotográfico del interior en aquel momento.

5.4 DATOS CATASTRALES

REFERENCIA	U0170481P
M² CONSTRUIDOS	105,63 m²
USO	Vivienda, sin perjuicio de los ajustes que pudieran ser necesarios para dar cumplimiento a la normativa actual en materia de habitabilidad, tal como ha señalado el Ayuntamiento de Bilbao en el informe que se adjunta.
AÑO DE COSTRUCCIÓN	1900
COEF. PARTICIPACIÓN	No consta
NOTA	Se aporta certificado del catastro y VMA como anexos

5.5 SUPERFICIE CONSTRUIDA

CATASTRAL	105,63 m²
REGISTRAL	No consta
COMPROBADA	No se ha realizado
ADOPTADA	**105,63 m²**
JUSTIFICACIÓN	Se adopta la superficie catastral.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

5.6 DATOS REGISTRALES

REGISTRO Nº	Registro de la Propiedad nº 8 de Bilbao
M² CONSTRUIDOS	No consta
COEF. PARTICIPACIÓN	No consta
ANOTACIÓN	
Finca	21651
Libro	1310
Tomo	2770
Inscripción	10º
NOTA	Se aporta en Anexos Nota Simple Registral

5.7 SITUACIÓN JURÍDICA

TITULARIDAD:	Maria Idoya Barba Pena
CARGAS:	**Constan las siguientes cargas:** **(i)** HIPOTECA**.** Formalizada mediante escritura autorizada en Santander por el/la Notario Doña María Jesús Méndez Villa, el día uno de marzo del año dos mil seis, Inscrita en la inscripción 11ª el día once de mayo del año dos mil seis**,** al folio 210, del Libro 1310, Tomo 2770. Constituida por Doña María Idoya Barba Pena a favor de UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, en garantía de un préstamo de CIENTO SETENTA MIL EUROS; de la cantidad máxima de TREINTA MIL SEISCIENTOS EUROS por intereses ordinarios o remuneratorios de un año al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios del dieciocho por ciento; de la cantidad de NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS por intereses de demora de tres años al dieciocho por ciento, tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de VEINTICINCO MIL QUINIENTOS EUROS por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de OCHO MIL QUINIENTOS EUROS, por otros gastos debidos, que siendo cuenta de la Parte Hipotecante, hayan sido suplidos por U.C.I. La parte prestataria se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de cuatrocientos ochenta cuotas de periodicidad mensual siendo la fecha del primer pago el día cinco de Abril de dos mil seis y tasada para subasta en la suma de TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS. Se inscribe igualmente a favor de la citada entidad acreedora la atribución de la FACULTAD RESOLUTORIA resultante del pacto de vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones de pago pactadas en la escritura. (ii) **EMBARGO.** Mandamiento judicial de fecha 28 de marzo de 2022, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Bilbao, con número de autos 81/2022. Anotado bajo la letra C con fecha 27 de julio de 2022, al folio 210, del libro 1310. ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO tomada en favor de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE HERNANI 23, acordada en Decreto dictado el veintiocho de marzo del año

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

	dos mil veintidós por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, recaído en los autos 81/2022 seguidos contra la HERENCIA YACENTE DE MARIA IDOIA BARBA PENA y HERENCIA YACENTE DE ROCIO CARBONELL JIMENEZ, en reclamación de OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de principal y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS para intereses y costas.

5.8 SITUACIÓN ARRENDATICIA

TITULAR:	

5.9 SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE BILBAO
CLASIFICACIÓN	☒ URBANO ☐ URBANIZABLE ☐ ORDENADO ☐ SECTORIZADO ☐ NO SECTORIZADO
CALIFICACIÓN	☐ NO URBANIZABLE ☒ RESIDENCIAL. Nota. Tener en cuenta informe Ayto de Bilbao que se acompaña. ☐ TERCIARIO ☐ INDUSTRIAL
TIPOLOGÍA	CASCO HISTÓRICO. Área de mantenimiento de parcelario
PROTECCIÓN	☐ SI ☐ INTEGRAL (A) ☐ GLOBAL (B) ☐ PARCIAL GRADO 1 (C) ☐ PARCIAL GRADO 2 (D) ☒ NO

LEGALIDAD URBANISTICA: Según informe que se acompaña del Ayuntamiento de Bilbao, el inmueble está dentro de ordenación sujeto a parámetros edificatorios sustitutorios. Dice el citado informe:

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA·AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

El régimen urbanístico aplicable es el recogido en el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior (PERRI) de Bilbao La Vieja y en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bilbao.

El edificio está recogido en el PERRI como "dentro de ordenación sujeto a parámetros edificatorios sustitutorios".

Según lo recogido en el art. 118.3.F del PGOU en los edificios existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual. Se autoriza así mismo el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

Consecuentemente con lo expuesto, el edificio situado en C/ Hernani nº 23, y concretamente el elemento de la planta 1º, interior centro, de dicho edificio **no se encuentra en situación de fuera de ordenación**.

En cuanto a las habitabilidad, el informe recoge que no hay inconveniente a que el inmueble se destine a vivienda, siempre que reúna los requisitos de habitabilidad. Dice el informe:

En primer lugar debemos señalar que por Decreto 189/1997, de 29 de julio, por el que se suprime la cédula de habitabilidad, se estableció la innecesaridad de su otorgamiento en el ámbito del País Vasco por cuanto que era suficiente con el control inherente a la concesión de la licencia de obras.

No habiéndose localizado el expediente de construcción del inmueble en los archivos municipales no es posible comprobar la licencia original del mismo, si bien procede informar que **el planeamiento municipal establece un uso residencial para el edificio objeto del presente informe, siendo éste el uso que les es propio con carácter general a los elementos de la planta primera, a no ser que no dispongan de las condiciones mínimas para permitir el desarrollo del uso residencial**.

Analizada la descripción catastral del inmueble en lo relativo a su superficie y ubicación en planta no se observa inconveniente en el desarrollo del uso vividero en el mismo, sin perjuicio de los ajustes que pudieran ser necesarios para dar cumplimiento a las normativas actuales en materia de habitabilidad.

Se adjunta informe de Surbisa, del año 2017, donde consta reportaje fotográfico del estado del inmueble en aquel momento, no constando ningún otro informe relativo al estado de la vivienda en Surbisa.

La perito que suscribe desconoce el estado actual del interior del inmueble, al no haber podido acceder al estar el inmueble precintado, tal como se observa en el reportaje fotográfico que se adjunta.

Se aclara, que el informe de Surbisa, consta la vivienda como piso primero de la escalera interior- 1º Dcha (centro), que coincide con el 1º Izda-Dcha de la sentencia 16-04-2018 del Juzgado de 1ª Instancia 13 de Bilbao e igualmente en el informe del Ayuntamiento de Bilbao, donde no hay lugar a duda del inmueble puesto que coincide con la referencia catastral (U0170481P) **.**

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
GOTZAINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

De entre todos los métodos de valoración existentes en la actualidad, y dado el objeto de la valoración solicitada, se ha creído conveniente escoger el definido en la ***Orden ECO 805*** de 27 de marzo de 2.003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para determinadas Entidades Financieras, modificada parcialmente en la ***Orden EHA 3011*** de 4 de octubre de 2.007. Esta norma, obligatoria para otro tipo de finalidades como la hipotecaria, tiene no obstante una gran validez en cuanto a los métodos y criterios que aplica.

Dicha Orden es preceptiva para las valoraciones realizadas en los siguientes ámbitos:

- Garantía Hipotecaria de Préstamos.
- Cobertura de Provisiones de Entidades Aseguradoras.
- Determinación del Patrimonio de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

En este caso, y pese a no ser obligatoria la aplicación de ninguna normativa específica para la finalidad de estas tasaciones, pensamos que, la utilización de esta técnica, puede acercar en mayor medida el valor final obtenido a la realidad buscada.

No obstante, no se aplicará una de las novedades que presenta la Orden, cual es la de la minoración en un 10% del valor final obtenido, dado que ésta está prevista para regularizar las puntas de fluctuaciones que el mercado pueda generar a lo largo de la vida de una hipoteca.

Partiendo del objetivo que se persigue con esta tasación, el proceso que se seguirá para determinar el Valor de Tasación consiste en la obtención del valor de mercado en venta del inmueble, siempre que sea posible, por el **Método de Comparación.**

Este método es el más fiable y el preceptivo en la citada Orden, en el caso de existir un mercado de bienes en venta que posean una localización, un tamaño y una calidad similares al objeto de valoración.

En esta metodología se definen diversos conceptos y métodos, que pasamos a explicar de manera más detallada a continuación:

Valor de Mercado

Como en todas las valoraciones, el Valor de Mercado de cada uno de los bienes o Valor de Realización, es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un *vendedor* por la *venta* de una propiedad en la fecha de valoración, mediante una

comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un *comprador* potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, *comprador-vendedor,* actúan libremente y sin un interés particular en la operación. Y todo lo anterior, en el supuesto de que los bienes objeto de la valoración se encuentran libres de cargas, gravámenes o contratos de inquilinato que puedan limitar su valor.

Método de Comparación

El valor de mercado, tanto para una venta como para un arrendamiento, se obtiene en los casos en que sea posible por el método de comparación, consistente en extraer información del mercado, en lo referente a *ventas y/o rentas* de bienes similares en cuanto a situación, superficies, calidades y características constructivas, etc. Esta información ha de estar referida a un entorno máximo de doce meses con respecto a la fecha de la tasación y ser comparable al inmueble de que se trata. Los valores así obtenidos pueden corregirse por el tasador, por razones justificadas, aplicando coeficientes de incremento o decremento, denominados coeficientes de homogeneización.

Coeficiente de Situación	**C. 1**
Coeficiente de edificio	**. 2**
Coeficiente de calidad	**. 3**
Coeficiente de Superficie	**. 4**
Coeficiente de Oferta o Venta	**. 5**

Los coeficientes se aplicarán a cada uno de los testigos mediante comparación con el elemento a valorar, aplicando el criterio contenido en la siguiente tabla.

BAREMO CALIDAD	COEF.
MUCHO MEJOR	0,85
MEJOR	0,90
ALGO MEJOR	0,95
IGUAL	1,00
ALGO PEOR	1,05
PEOR	1,10
MUCHO PEOR	1,15

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

El coeficiente de superficie obedece a una fórmula específica que atenúa las diferencias de valores entre bienes de distinta superficie:

C4 = 1 - (S tasar - S testigo) x K

El valor K = 0,0015 ha de corregirse cuando la superficie del inmueble a tasar difiere sensiblemente del valor de 100-250 m², así:

K = 0,0015	100 m² ≤ S ≤ 250 m²
K = 0,003	30 m² ≤ S ≤ 100 m²
K = 0.0005	250 m² ≤ S ≤ 600 m²

El valor de C5 responde a dos valores: si el testigo procede de una oferta o de una venta real comprobada, entonces:

C5 = 0,88	Ofertas
C5 = 1,00	Ventas reales

Una vez realizada la homogeneización de los testigos se procede a realizar la media de ellos, para obtener el Valor Unitario corregido (VUC), y se calculará la desviación de cada uno de los valores (**δ_i %)** con respecto a la media de todos, eliminándose aquellos testigos corregidos que presentan una desviación especialmente significativa, en este caso, superiores al 20-30 %.

Valor de Tasación

Como se definió al comienzo de este apartado, para determinar el valor de tasación, se va a utilizar fundamentalmente el Método de Comparación, y en su caso, algunos de los otros ya definidos, cuestión que se definirá en el apartado de CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN.

En definitiva, **esta valoración sigue en todo momento la metodología de la ORDEN ECO 805/2003, si bien en algunos casos, de manera justificada, se modifica algún criterio.**

Por ello, y a diferencia de lo establecido en la Orden ECO 805/2003, se escogerá como **VALOR DE TASACIÓN** al mayor de los valores obtenidos, atendiendo al principio de mayor y mejor uso, y desechando el principio de prudencia, aplicable a los préstamos hipotecarios.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN

La valoración de este inmueble, piso en Bilbao, se ha realizado por el **MÉTODO DE COMPARACIÓN**, utilizándose testigos similares en la zona, todos ellos pisos sin ascensor en la misma zona y corrigiéndose ellos, teniendo en cuenta que se desconoce el estado del inmueble, además de por los coeficientes preestablecidos.

Algunos testigos proceden de ofertas tomadas de portales inmobiliarios, y otros del MVI (Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores de España), que aportan datos de valores reales escriturados.

8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

8.1MÉTODO DE COMPARACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN. SALIDA DE RESULTADOS

PISO	106	C/ HERNANI 23-1º INTERIOR- CENTRO DERECHA

HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

Nº	LOCALIZACIÓN MUESTRA	Precio	Superf. m2	VU Testigo	C. 1	C. 2	C.3	C. 4	C. 5	Coef. Homog.	V. Testigo Corregido
1	Henani 23	146.000	63	2.317	1,00	1,00	0,85	0,94	1,00	0,80	1.844
2	Hernani 24	160.000	115	1.391	1,00	1,00	0,85	1,01	1,00	0,86	1.199
3	Hernani 26	195.000	106	1.840	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1.657
4	Hernani 23	146.000	78	1.872	1,00	1,00	0,85	0,96	1,00	0,81	1.525
5	San Francisco 45	145.000	91	1.593	1,00	1,15	0,95	0,98	1,00	1,07	1.703
6	C/ San Francisco 45	139.000	91	1.527	1,00	1,15	1,00	0,98	0,88	0,99	1.512
7	C/ Hernani 19	85.000	174	489	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00	1,27	619
8	C/ San Francisco 26	85.000	57	1.491	1,00	1,05	1,05	0,93	1,00	1,02	1.524
9	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
10	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0

C. 1	Coeficiente de situación
C.2	Coeficiente de calidad
C. 3	Coeficiente de conservación
C. 4	Coeficiente de superficie (K) fórmula
C. 5	Coeficiente de negociación

Vu medio corregido	1.448

C/ Hernani nº 23- 1º Izda- Dcha de Bilbao

CORRECCIÓN DE DESVIACIONES Y RESULTADO

Nº	Dirección	Valor Testigo	Coef. Homog.	V. Testigo Correg.	δ %	Test. Válidos	Peso	Valor peso
1	Henani 23	2.317	0,80	1.844	27%	0	0	0
2	Hernani 24	1.391	0,86	1.199	-17%	1.199	3	225
3	Hernani 26	1.840	0,90	1.657	14%	1.657	2	207
4	Hernani 23	1.872	0,81	1.525	5%	1.525	3	286
5	San Francisco 45	1.593	1,07	1.703	18%	1.703	3	319
6	C/ San Francisco 45	1.527	0,99	1.512	4%	1.512	3	283
7	C/ Hernani 19	489	1,27	619	-57%	0	0	0
8	C/ San Francisco 26	1.491	1,02	1.524	5%	1.524	2	191
9	0	0	0,00	0	0%	0	0	0
10	0	0	0,00	0	0%	0	0	0

Valor medio corregido	1.448
Valor medio sin δ%	1.520
Valor en función peso testigos	1.511

δ %≤ 25%

Valor final adoptado	1.511

VALOR DEL INMUEBLE	159.619

9. RESUMEN DE VALORES

VALOR ADOPTADO

Se adopta como valor, el obtenido mediante el **Método de Comparación**, cuyo valor asciende a **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE EUROS (159.619- €)**

VALOR DE TASACIÓN	**XXX.XXX €**

Asciende por tanto el Valor Real de Mercado del **PISO**, ubicado en la C/ Hernani nº 23 – 1º Izda-Dcha de Bilbao, a la cantidad **de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECENUEVE EUROS (159.619 €).**

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

BILBAO, octubre de 2024

MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G

Firmado digitalmente por MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G
Fecha: 2024.10.09 10:00:25 +02'00'

10. ANEXOS A LA TASACIÓN

A. ☐ PLANO DE SITUACIÓN
B. ☐ PLANO DEL INMUEBLE
C. ☒ FICHA CATASTRAL
D. ☐ ESCRITURAS
E. ☒ NOTA SIMPLE REGISTRAL
F. ☐ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
G. ☐ CÉDULA URBANÍSTICA
H. ☒ FOTOGRAFÍAS
I. ☐ RELACIÓN DE TESTIGOS UTILIZADOS
J. ☒ VMA
K. ☒ OTROS: certificación Ayuntamiento de Bilbao, Surbisa, ITE.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Emisio Data/Fecha Emisión: 11/07/2024 13:34
Dokumentu zenbakia/Numero Documento: CO-2024-00274020

KATASTROKO DATUEN FITXA
FICHA DATOS CATASTRALES

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 020-1521-01030-0006 **BILBAO**

Azpipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	Katastro balioa / Valor catastral (€) Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
	Helbidea/Dirección: CL\Hernani 023					
01 Hir/Urb	U0170481P U01YD	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	105,63	44.673,23	17.803,16	62.476,39

Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble 62.476,39 €

Partzela/Parcela 020-1521-01030

Azalera/Superficie:	323,44 m2

Azpipartzela/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	323,44 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpieraikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopurua/ Número Fachadas:	1		

Eraikin/Edificio - 02015210103001001 - CL\Hernani 023

Erabilera/Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	6
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1900
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Kontserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	1.947,98 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	254,67 m2

Atezaina/Portero:	Automatikoa/Automático	Berokuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiatuak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana/ Carpintería Exterior:	Egurra/Burdina/Madera/ Hierro	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Erdia/Media
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Terrazoa/Terrazo	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Igogilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

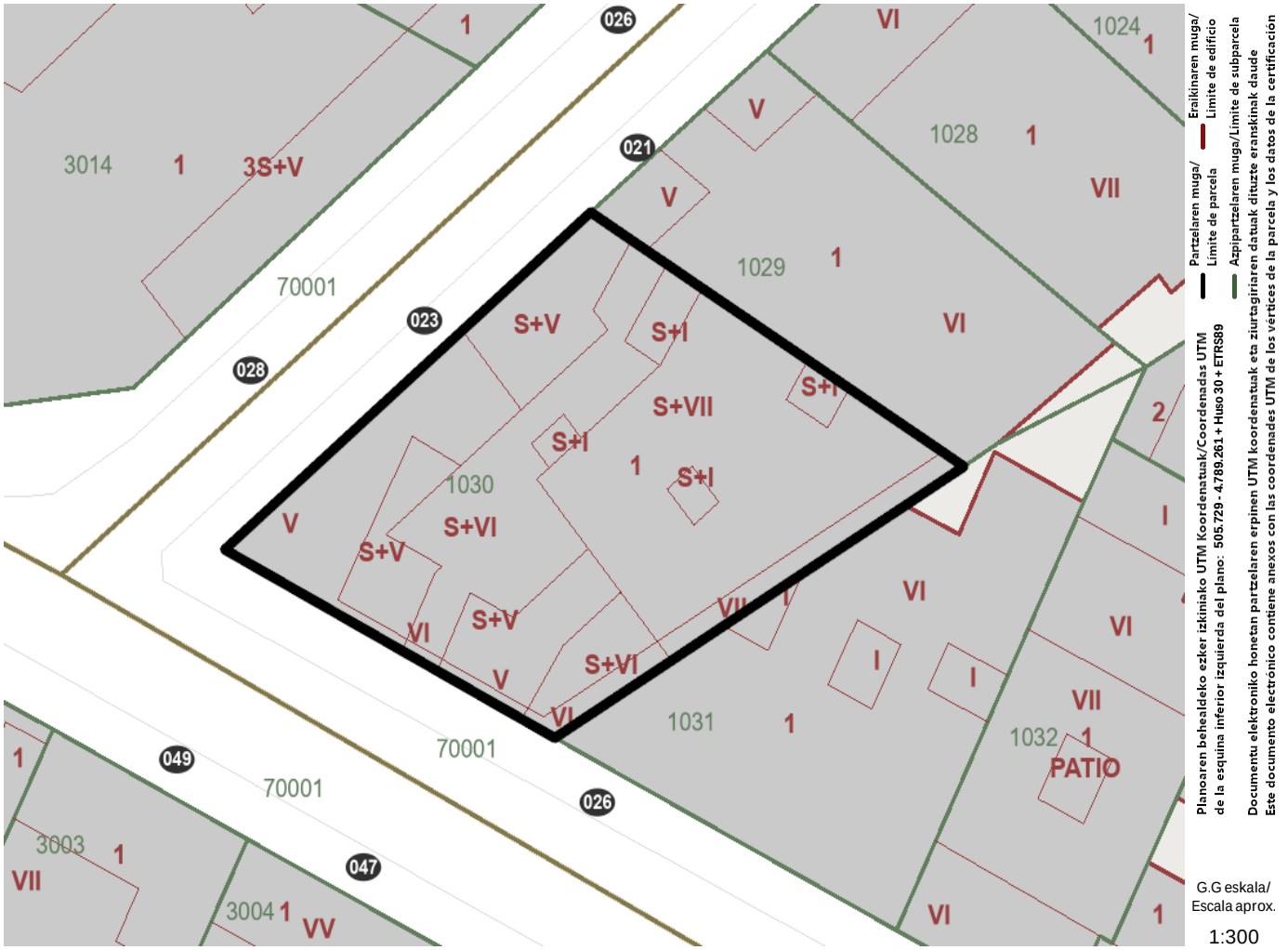
Elementuak/Elementos CL\Hernani 023

U0170481P			
Erabilera/Uso:	V12 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:	U01YD
Azalera/Superficie:	105,63 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	44.673,23 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	17.803,16 €
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	62.476,39 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	109.415,06 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	32.430,94 €
Guztira EGB/Total VMA:	141.846,00 €		
Barne Etxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No	Babestasun-kodea/ Régimen Protección:	

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 0SEW-6LQ8-RPNH-N704
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

Emisio Data/Fecha Emisión: 11/07/2024 13:34
Dokumentu zenbakia/Numero Documento: CO-2024-00274020

Partzela/Parcela 020-1521-01030 Partzelaren azalera/Superficie de la parcela: 323,44 m2



Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad

Erregistroa/Registro:	Erregistro-kode bakarra/Código registral único:	Koordinazio-data/Fecha coordinación:
		Ez dago koordinatuta/No está coordinado

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 0SEW-6LQ8-RPNH-N704
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

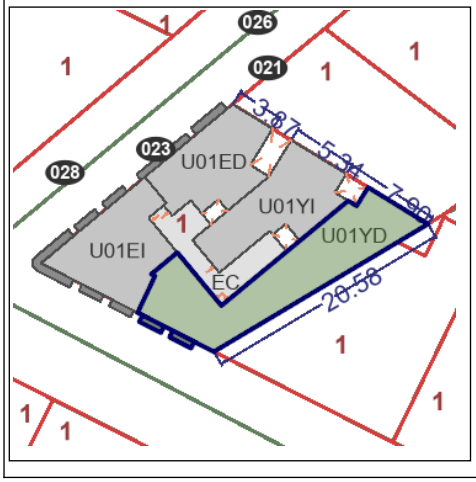
COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Emisio Data/Fecha Emisión: 11/07/2024 13:34
Dokumentu zenbakia/Numero Documento: CO-2024-00274020

Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Direccion: CL\Hernani 023 **Eraikitze urtea**/Año de construcción: 1900

U0170481P U01YD



Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 0SEW-6LQ8-RPNH-N704
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Bilbao UDALA AYUNTAMIENTO
2024 EKA. JUN. -3
ZK./N.º 29193
Irteeren Erregistro Orokorra
Registro General de Salidas

Fecha: 27.05.2024

Asunto: Notificación.

DÑA. LIDIA MARIA MEDINA, e/r de MARVEL SISTEMAS S.L.
C/ Barroeta Aldamar, nº 6-1º Dcha.
48001-BILBAO

Expediente: 2024-028584
Calle: HERNANI, Nº 23-1º INT CENTRO

El Concejal Delegado del Área de Obras, Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos, haciendo uso de las atribuciones delegadas a la misma por la Alcaldía Presidencia, en aplicación de la potestad prevista en el art. 124.5 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, delegación que se mantiene en vigor en el día de la fecha, a la vista del informe emitido por el Área de Obras, Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos, ha dictado la siguiente **RESOLUCION:**

<<**PRIMERO**.- Contestar a la consulta formulada por Dña. Lidia Maria Medina Bravo, e/r de MARVEL SISTEMAS S.L., sobre la situación urbanística del inmueble situado en C/ Hernani nº 23, 1º interior centro (nº fijo U0170481P), , mediante copia del informe emitido por los Servicios Técnicos de SURBISA de fecha 23.05.2024.

SEGUNDO.- Hacerle constar que esta resolución no crea derechos ni expectativas de derechos en su favor ni en el de terceros.

TERCERO.- Pasar el expediente al Área de Hacienda para la liquidación de la tasa correspondiente.>>

Informe de los Servicios Técnicos de SURBISA que fundamenta esta resolución

"Respecto a su situación urbanística.

El régimen urbanístico aplicable es el recogido en el Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior (PERRI) de Bilbao La Vieja y en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bilbao.

El edificio está recogido en el PERRI como "dentro de ordenación sujeto a parámetros edificatorios sustitutorios".

Según lo recogido en el art. 118.3.F del PGOU en los edificios existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual. Se autoriza así mismo el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

Consecuentemente con lo expuesto, el edificio situado en C/ Hernani nº 23, y concretamente el elemento de la planta 1º, interior centro, de dicho edificio **no se encuentra en situación de fuera de ordenación**.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Respecto a la habitabilidad.

En primer lugar debemos señalar que por Decreto 189/1997, de 29 de julio, por el que se suprime la cédula de habitabilidad, se estableció la innecesaridad de su otorgamiento en el ámbito del País Vasco por cuanto que era suficiente con el control inherente a la concesión de la licencia de obras.

No habiéndose localizado el expediente de construcción del inmueble en los archivos municipales no es posible comprobar la licencia original del mismo, si bien procede informar que **el planeamiento municipal establece un uso residencial para el edificio objeto del presente informe, siendo éste el uso que les es propio con carácter general a los elementos de la planta primera, a no ser que no dispongan de las condiciones mínimas para permitir el desarrollo del uso residencial**.

Analizada la descripción catastral del inmueble en lo relativo a su superficie y ubicación en planta no se observa inconveniente en el desarrollo del uso vividero en el mismo, sin perjuicio de los ajustes que pudieran ser necesarios para dar cumplimiento a las normativas actuales en materia de habitabilidad.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Bilbao, a 23 de mayo de 2024"

Lo que traslado para su conocimiento y efectos.

La Subdirectora de Servicios Generales
Área de Obras, Planificación Urbana y Proyectos Estratégicos
(delegada de la Titular del Órgano de Apoyo a la Secretaría de la Junta de Gobierno, en funciones)

Maite Murguialday Martinez

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

RECIBI LA DUPLICADA
EL INTERESADO: ....

DILIGENCIADA
EL AGENTE NOTIFICADOR

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

EUSKOREGITE

Registro de Inspecciones técnicas de edificios

Fecha de Solicitud: **Fecha de emisión:** 15/07/2024

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Dirección: Hernani 23, Bilbao (Bizkaia)

C. Postal: 48003

Localidad: Bilbao

Municipio: Bilbao

Territorio: Bizkaia

Código NORA: 84802000040734

Coordenadas UTM del edificio: 505747.980158513, 4789280.925718202

Estado del edificio: Subsanada

Referencia Catastral: 02052101030001

DATOS GENERALES

Uso predominante:

Tipología edificatoria:

Régimen del edificio:

Edad del edificio:

- Año de construcción: 1900

- Año de la última rehabilitación integral:

INSPECCIÓN TÉCNICA VIGENTE

Nº Identificativo:

Fecha de emisión: 17/11/2015

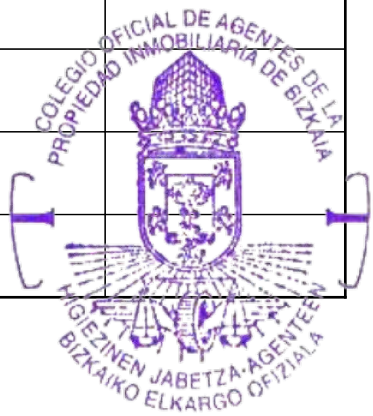
Fecha de registro: 06/05/2019

INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Estado de Conservación

Grupo	Elemento constructivo	Patología detectada	Grado de intervención	Medidas recomendadas	¿Existe subsanación?
Cubiertas	Inclinada		Grado 5. Mantenimiento		
Cubiertas	Inclinada		Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Inclinada		Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		

Grupo	Elemento constructivo	Patología detectada	Grado de intervención	Medidas recomendadas	¿Existe subsanación?
Cubiertas	Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cubiertas	Plana Transitable		Grado 5. Mantenimiento		
Cubiertas	Plana Transitable	Otros / Sin determinar	Grado 5. Mantenimiento		
Estructura	Estructura Horizontal e Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 2. Actuación muy urgente		
Estructura	Estructura Horizontal e Inclinada	Otros / Sin determinar	Grado 2. Actuación muy urgente		
Estructura	Estructura Horizontal e Inclinada		Grado 2. Actuación muy urgente		
Estructura	Estructura Vertical	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Estructura	Estructura Vertical		Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Estructura	Estructura Vertical	Otros / Sin determinar	Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		



Grupo	Elemento constructivo	Patología detectada	Grado de intervención	Medidas recomendadas	¿Existe subsanación?
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 4. Actuación necesaria a medio plazo		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales		Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Cerramientos	Tradicionales	Otros / Sin determinar	Grado 3. Actuación urgente		
Suministro de agua	Instalación - Vistas		Grado 5. Mantenimiento		
Suministro de agua	Instalación - Vistas	Otros / Sin determinar	Grado 5. Mantenimiento		

Condiciones de Accesibilidad

Satisface las condiciones de accesibilidad*:		**Sí**
	X	**No, presentando deficiencias en:**
		Condiciones funcionales (accesibilidad desde el exterior, entre plantas o dentro de cada una de ellas)
		Dotaciones de elementos (reservas, servicios higiénicos, mecanismos)
		Información y señalización
Es susceptible de realizar ajustes razonables	No	

Calificación energética

Indicador global:	G
Indicadores parciales: **Calefacción** **Refrigeración** **Global energía**	F G

PLAN DE USO Y MANTENIMIENTO

- No consta en Registro la comunicación por parte de la Comunidad de Propietarios / Personas propietarias de estar en disposición del correspondiente Plan de Uso y Mantenimiento.

Este documento posee un valor meramente informativo y constituye un extracto de la información contenida en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco a la fecha de su emisión y en referencia al edificio arriba referenciado.

Para cualquier otra solicitud de información más detallada deberán ponerse en contacto con la Dirección de Vivienda y Arquitectura del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, utilizando los medios disponibles al efecto y que encontrará en Sede Electrónica/ euskadi.eus.

Ziurtagiri Zenbakia/Nº Certificado: S7-2024-00125232

Bizkaiko ondasun higiezinei esleitu beharreko gutxieneko balioa (EGB)

Valor Mínimo Atribuible a los Bienes Inmuebles de Bizkaia (VMA)

Bizkaia
foru aldundia
diputación foral

Kontsultatzeko izan diren ondasun higiezinei esleitu beharreko gutxieneko balioa kalkulatzeko, ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak aplikatu dira. Arau horiek Bizkaiko Foru Aldundiaren foru dekretuz onartu dira, eta balioztatzea egin den unean indarrean egon dira.

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

Eskatzailea IFZ/ NIF Solicitante	Balorazio Data/ Fecha Valoración	Emisio Data/ Fecha Emisión
10893287G	15/07/2024	15/07/2024 17:42

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 020-1521-01030-0006 **BILBAO**

Azpipartzela/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal./ Sup.(m2)	EGB / VMA (€) Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total
	Helbidea/Dirección: CL\Hernani 023					
01 Hir/Urb	U0170481P U01YD	V12 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	105,63	109.415,06	32.430,94	141.846,00

Ondasun Higiezinaren EGBa/VMA del Bien Inmueble 141.846,00 €

Komunikazio hau erreferentziako eskaeran aipatutako higiezinari esleitu beharreko gutxieneko balioari buruz informatzeko ematen da, uztailaren 21eko 112/2009 Foru Dekretuaren 21. artikuluan ezarritakoarekin bat; foru-dekretu horren bidez, ondasun higiezinei esleitu beharreko balioa ondasunak eskuratu edo eskualdatu aurretik eskatzeko prozedura arautzen da.

Balio hori ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga, oinordetza eta dohaintzen gaineko zerga, pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga eta sozietateen gaineko zerga direla-eta egiten duzun autolikidazioari erantsiz gero, arau horietan jasotako ondorioak sortuko dira, eta egiaztapena ezin izango da egin beste bitarteko baten bidez.

Esleitu beharreko gutxieneko balioak «balioztapen-datan» adierazitako urte naturaleko indarraldia izango du, katastro-aldaketa gertatu ezean.

Jakinarazitako balioa ez da aurkaratu daitekeen administrazio-egintza bat.

Bilbon, 2024ko uztailaren 15an.

La presente comunicación se expide a los efectos de informar sobre el valor mínimo atribuible del inmueble a que se refiere la solicitud de referencia, conforme a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Foral 112/2009, de 21 de julio, por el que se regula el procedimiento de solicitud del valor atribuible a los bienes inmuebles con carácter previo a su adquisición o transmisión.

De incorporarse dicho valor a la correspondiente autoliquidación que Vd. practique en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto de Sucesiones, Impuesto sobre la Renta de las personas Físicas e Impuesto de Sociedades, se producirán los efectos previstos en dichas normas, no procediendo la comprobación por ningún otro medio diferente.

El valor mínimo atribuible tendrá vigencia durante el año natural indicado en la "Fecha de valoración", salvo modificación catastral.

El valor comunicado no tiene carácter de acto administrativo impugnable.

En Bilbao, a 15/07/2024

Hiri-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak, balioztatze-dataren arabera:
1999/06/01etik 2006/12/30era: 63/1999 FD, apirilaren 20koa.
2007/01/01etik 2012/05/08ra: 188/2006 FD, azaroaren 28a.
2012/05/09tik 2013/12/29ra: 83/2012 FD, apirilaren 24koa.
2013/12/30etik: 163/2013 FD, abenduaren 3koa.
Landa-ondasun higiezinak zerga ondorioetarako balioztatzeko arau teknikoak, balioztatze-dataren arabera:
2015/01/01etik: 168/2014 Dekretua, abenduaren 19koa

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

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 5CCN-J1CJ-3JTL-PMDL
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación:

Información Registral expedida por:

ANTONIO JAVIER TORNEL GARCIA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO Nº 8

AVDA. MADARIAGA, 24
48014 - BILBAO (BIZKAIA)
Teléfono: 944764251
Fax: 944764125
Correo electrónico: bilbao8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARVEL SISTEMAS SL.

con DNI/CIF: B95792677

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: Peritacion judicial.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F48CN93P3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BILBAO Nº 8
Avda. Madariaga, 24, 4º
48014 BILBAO
Tfno: 944764251 Fax: 944764125

Bilbao, 8 de octubre de 2024

FINCA DE Bilbao/8 Nº: 21651

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. VIVIENDA IZQUIERDA DERECHA del PISO PRIMERO, de la casa señalada con el número VEINTITRÉS de la calle HERNANI de esta villa, enclavada en el ángulo que forman esa calle y la de San Francisco. La citada casa ocupa, con sus patios, una superficie de trescientos veinticuatro metros y sesenta y un decímetros cuadrados y linda: por su fachada principal o Norte, con la calle Hernani; por la espalda o Sur, con la casa número veintiocho de la calle San Francisco, de la Compañía Española Americana; por la derecha, al Este, con la casa número veinticinco de la calle Hernani, propia de Don Emeterio Arocena; y por la izquierda, al Oeste, con la calle San Francisco. La casa tiene dos escaleras independientes a partir del primer piso, la primera escalera o del frente, con vistas a las calles Hernani y San Francisco y la segunda escalera del fondo, con vistas a la calle San Francisco. Consta: de planta baja, que en la calle de Hernani tiene portal de entrada de entrada a las dos escaleras y una puerta de acceso a la lonja que da a la calle San Francisco, así como dos lonjas o sótanos a la izquierda entrando en el portal, llamadas primera izquierda y segunda izquierda entrando respectivamente y un sótano a la derecha que tiene su acceso por las lonjas que dan a la calle San Francisco, donde también existe otra planta baja, hoy sin división, destinada a café. De un primer piso al que se sube por una sola escalera, existiendo cuatro viviendas independientes dos a la derecha, una a la derecha entrando y otra a la izquierda entrando, que dan a las calles Hernani y San Francisco y dos a la izquierda llamadas izquierda derecha e izquierda izquierda y además en frente de esta vivienda izquierda izquierda existe un compartimento independiente. De segundo, tercero, cuarto y quinto pisos altos a los que se sube por dos escaleras independientes, la primera del frente y la segunda del fondo. Por la escalera del frente se da acceso a una vivienda en cada uno de los pisos segundo y tercero, dos viviendas en el cuarto, denominadas cuarto derecha que da a la calle Hernani y cuarto izquierda que da a las calles Hernani y San Francisco y camarotes en el quinto que da a las calles Hernani y San Francisco. Y por la escalera del fondo que da acceso a dos viviendas independientes en cada piso segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto una a la derecha y otra a la izquierda.

Código Registral Único, IDUFIR: 48027000842591

Referencia Catastral: U0170481P.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

TITULARIDADES

Doña MARIA IDOYA BARBA PENA, con N.I.F. número 30.595.162-X, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, a título de Compraventa, mediante escritura otorgada en Santander el uno de marzo del año dos mil seis, ante el Notario Doña María Jesús Méndez Villa, inscrita con fecha once de mayo del año dos mil seis, en el folio 210 del libro 1310 de Bilbao/8, inscripción 10ª.

CARGAS

HIPOTECA. Formalizada mediante escritura autorizada en Santander por el/la Notario Doña María Jesús Méndez Villa, el día uno de marzo del año dos mil seis, inscrita en la inscripción 11ª el día once de mayo del año dos mil seis, **al folio 210, del Libro 1310, Tomo 2770.**
Constituida por Doña María Idoya Barba Pena a favor de **UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO,** en garantía de un préstamo de **CIENTO SETENTA MIL EUROS**; de la cantidad máxima de **TREINTA MIL SEISCIENTOS EUROS** por intereses ordinarios o remuneratorios de un año al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios del dieciocho por ciento; de la cantidad de **NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS** por intereses de demora de tres años al dieciocho por ciento, tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de **VEINTICINCO MIL QUINIENTOS EUROS** por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de **OCHO MIL QUINIENTOS EUROS,** por otros gastos debidos, que siendo cuenta de la Parte Hipotecante, hayan sido suplidos por U.C.I. La parte prestataria se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de **cuatrocientos ochenta cuotas** de periodicidad mensual siendo la fecha del primer pago el día cinco de Abril de dos mil seis y tasada para subasta en la suma de **TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS.** Se inscribe igualmente a favor de la citada entidad acreedora la atribución de la FACULTAD RESOLUTORIA resultante del pacto de vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones de pago pactadas en la escritura.

EMBARGO. Mandamiento judicial de fecha 28 de marzo de 2022, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Bilbao, con número de autos 81/2022. Anotado bajo la letra C con fecha 27 de julio de 2022, al folio 210, del libro 1310.
ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO tomada en favor de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE HERNANI 23**, acordada en Decreto dictado el veintiocho de marzo del año dos mil veintidós por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, recaído en los autos 81/2022 seguidos contra la HERENCIA YACENTE DE MARIA IDOIA BARBA PENA y HERENCIA YACENTE DE ROCIO CARBONELL JIMENEZ, en reclamación de **OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS** de principal y **DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS** para intereses y costas.

CERTIFICACIÓN:
EXPEDIDA la certificación de cargas que previene el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **con el carácter de certificación con información continuada,** ordenada en mandamiento librado el veinticinco de octubre de dos mil

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

veintitrés por el Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Bilbao, dimanante del procedimiento 81/2022 en que se decretó la anotación letra C, la cual queda **prorrogada por plazo de cuatro años por la letra D**, que fue presentada a las doce horas y cincuenta minutos del día treinta de octubre de dos mil veintitrés, asiento 528 del diario 98.

AFECCION. Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION. De dicha afección esta finca queda liberada por la suma de 53,09 euros, satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Nota número 1 al margen del asiento C, del tomo 2.770, libro 1.310, folio 210 con fecha veintisiete de julio del año dos mil veintidós.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BILBAO 8 a día ocho de octubre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 248027282D2E46B1

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA HIGIEZINEN JABETZA AGENTEEN

Bilbao SURBISA
Berregokipenerako Elkartea
Sociedad de Rehabilitación

SURBISA
2024 UZT. 22
Nº S. 384

su escrito

DOÑA LIDIA MARÍA MEDINA BRAVO
marveljuridic@gmail.com

JI

su referencia **Expdte.: E-157/2024**
c/Hernani 23, 1º interior centro dcha.

En Bilbao, a 16 de julio de 2024.

Por escrito de fecha 11.07.2024, doña Lidia María Medina Bravo, como perito judicial para la valoración de la vivienda de la c/Hernani 23, 1º interior centro derecha, solicita se remita el informe sobre el estado de la vivienda que pudiera obrar en los archivos de SURBISA.

En respuesta a lo solicitado adjunto se remite el borrador de informe que se realizó en 2007 y que fue remitido al Juzgado de primera Instancia nº13 de Bilbao, dentro del procedimiento ordinaria 717/2017-Y.

Tras la visita recogida en el citado borrador de informe, se realizaron distintas gestiones por Surbisa que derivaron en la retirada de basuras de la vivienda y cierre de la puerta de entrada por quien ejercía en presentación de la propiedad de la vivienda. Es por ello que Surbisa optó por no iniciar actuaciones administrativas.

No existe en los archivos de Surbisa ningún otro informe sobre el estado de la citada vivienda.

La Directora General de SURBISA

MARTA IBARBIA AGUIRREZABALA

BILBOKO BERREGOKIPENERAKO HIRIGINTZA ELKARTEA S.A.
BILBAO
SOCIEDAD URBANÍSTICA DE REHABILITACIÓN DE BILBAO, S.A.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

C.I.F. A 48/164339
Reg. Merc. Vizcaya T. 1.478 / L. 1.002 / S. 3ª / F. 54 / Hoja 9.492

INFORME

GO/JZ
Expte: 2017-……
C/ Hernani, nº 23 escalera interior, 1º Dcha (Ctro.).

Las personas representantes de la Comunidad de Propietarios del inmueble nº 23 de la calle Hernani vienen denunciando desde el año 2014 la problemática que genera la vivienda del piso 1º derecha (centro) de la escalera interior, como consecuencia del mal estado de las instalaciones básicas de la vivienda y sus acabados interiores, así como las obras que se han ido realizando sin las preceptivas Licencias municipales. También denuncian muchos ruidos a cualquier hora del día y de la noche, fuertes olores provenientes del interior de la citada vivienda, excrementos de animales y una gran cantidad de basuras y suciedad acumuladas en su interior. Esta situación lejos de ir solucionándose, se va agravando con el paso del tiempo, resultando a día de hoy insoportable.

Para poder actuar de manera coordinada ante esta situación, el Equipo de Gestión de Conflictos, EGC, compuesto por las Áreas Municipales con competencia en la materia y coordinados con el apoyo que presta Gizagune, decide iniciar acciones para dar solución a la problemática denunciada.

A fin de poder tomar los datos y hacer las comprobaciones necesarias que ratifiquen las denuncias presentadas por la vecindad, el pasado día 28.02.2017 se gira visita de inspección a la vivienda referenciada por parte del Coordinador del Servicio Social de Base San Francisco-La Peña; un inspector de las Subárea de Disciplina Urbanística de Planificación Urbana y un técnico de SURBISA, además del apoyo prestado por una patrulla del Área de Seguridad Ciudadana, y en base a la inspección realizada, SE INFORMA:

Se trata el mencionado edificio de Hernani 23 de una edificación de uso residencial y bajos comerciales construido en el año 1900. Su construcción es del tipo tradicional, es decir, muros de carga de piedra y ladrillo y vigas, pilares, forjados, escalera y cubierta a base de estructura de madera. Interiormente consta de dos escaleras, una exterior y otra interior, con dos viviendas en cada una de ellas, haciendo un total de cuatro viviendas por planta. Excepcionalmente en la planta primera escalera interior mano derecha aparece una pequeña finca con acceso desde el descansillo de la propia escalera, no contando con referencia catastral. Es por esta razón que a la vivienda de la que se informa la denominamos 1º Dcha (centro).

La vivienda del piso primero derecha (centro) de la escalera interior tiene la instalación eléctrica interior en pésimas condiciones de conservación. Los cables han sido manipulados, no tienen protección y carecen de los mecanismos de control y protección. No hay cuadro de mando con sus correspondientes interruptores de control y protección. El contador de medición ha sido desprecintado y puenteado. Esta instalación eléctrica no cumple con lo estipulado en el Reglamento Electromagnético de Baja Tensión ni con las normas de la Empresa suministradora, y su pésimo estado supone un riesgo de electrocución e incendio por cortocircuito.

Las instalaciones sanitarias de suministro de agua y evacuación de aguas fecales están rotas, no garantizando su estanqueidad ni correcto funcionamiento, además de no contar con los puntos sanitarios mínimos para garantizar las condiciones mínimas de salubridad.

Los acabados interiores, recubrimientos y carpinterías de la citada vivienda están rotos o son inexistentes y no garantizan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que deben proporcionar, según la función para la que fueron diseñados.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Finalmente se pudo comprobar la falta total de higiene en el conjunto total de la vivienda, acumulación de basuras, enseres inservibles, excrementos y olor nauseabundo.

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

(…)

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN

REPORTAJE FOTOGRAFICO

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

kutxabank
COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

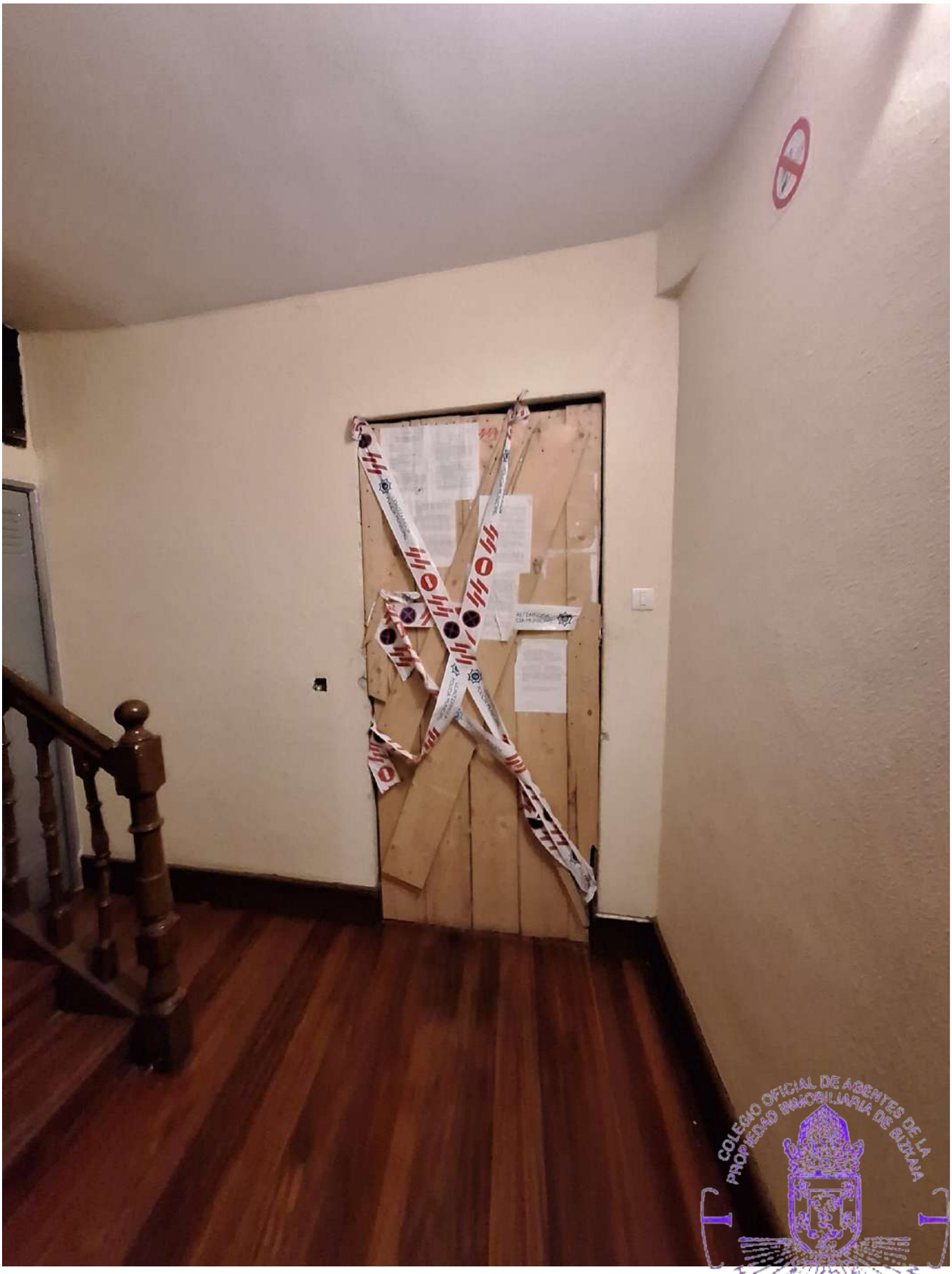
23
Kutxabank

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
GIEZINEN JABETZA-AGENTEEN
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA


COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Queda estimado el VALOR DE MERCADO del objeto de esta peritación, en las cantidades señaladas en el propio informe.

Según el leal saber y entender, del experto que la suscribe.

En Bilbao octubre de 2024

Firma:

MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G

Firmado digitalmente por MEDINA BRAVO LIDIA MARIA - 10893287G
Fecha: 2024.10.09 12:58:16 +02'00'

Lidia María Medina Bravo

VISADO COLEGIAL

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que

DOÑA LIDIA MARÍA MEDINA BRAVO
Agente de la Propiedad Inmobiliaria inscrito en este Colegio, reúne todos los requisitos de la vigente Normativa, por la que reconocemos su firma a todos los efectos.

En Bilbao a 9 de octubre de 2024

POR LA JUNTA DE GOBIERNO

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA
HIGIEZINEN JABETZA-AGENTEEN BIZKAIKO ELKARGO OFIZIALA

Fdo.: José Manuel González Robles