



EL VALLE



AYUNTAMIENTO DE EL VALLE
(GRANADA)

CIF P1813200A

Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01189022

Avda. Andalucía 34. Restábal 18658 (El Valle)
TLF. 958 793003 FAX 958 793181
www.elvalle.eselvalle@dipgra.es

EDICTO

Intentada notificación a D^a. Carmen Expósito Romero, de la Resolución de esta Alcaldía de fecha 03 de octubre de 2016, por el que se acuerda **DECLARAR** el inmueble sito en C/ Santo Cristo nº 7 de Saleres, cuya referencia catastral es 6974607VF4867D0001FD, en **situación legal de ruina urbanística**, en su totalidad, de conformidad con el artículo 157.3.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no habiendo sido posible realizarla en el último domicilio conocido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace pública la notificación efectuada a la titular catastral D^a. Carmen Expósito Romero, y a todos los que pudieran resultar interesados en relación con el expediente Saleres 1/2015, de la notificación de la Resolución que a continuación se transcribe:

“RESOLUCIÓN 218/2016

Por Decreto de la Alcaldía de fecha 18 de abril de 2016 se incoa expediente contradictorio de declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble sito en C/ Santo Cristo nº 7 de Saleres, cuya referencia catastral es 6974607VF4867D0001FD, y que afecta en parte a su colindante sito en C/ Tapón nº 7A ya que este último, y según descripción registral, existe un galaberno que vuela sobre parte de la propiedad colindante, y así lo corrobora el informe técnico de fecha 05 de octubre de 2015, el que en la descripción del inmueble indica “[...] La forma de la parcela es irregular, dando fachadas a las calles Santo Cristo y Tapón, y cuenta con un engalaberno, en la planta primera de su fachada principal, de parte de la edificación colindante en la misma fachada, con nº 7 de la Calle Santo Cristo (según catastro nº 7-A de la calle Tapón).

Resultando infructuosos los intentos de notificación de la citada Resolución a D^a. Carmen Expósito Romero titular catastral de la edificación con referencia catastral número 6974607VF4867D0001FD, habiéndose conseguido notificar el 06 de junio de 2016, en segundo intento a D^a. María de los Angeles Galán Martín, titular catastral de la edificación con referencia catastral número 6974608VF4867D0001MD, que hace engalaberno con la anterior, así como habiéndose procedido a publicar edicto en el Tablón de Anuncios, WEB y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de El Valle, así como en el BOP número 84 de 5 de mayo de 2016, y en el BOE número 110 de 6 de mayo de 2016, edicto relativo al inicio del expediente contradictorio.

Atendiendo que por informes técnicos de fechas de 28 de mayo de 2007, 6 de febrero de 2012 y de 5 de octubre de 2015, suscritos por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial de Granada, e incorporados al expediente, se pone de manifiesto entre otros extremos:

“1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

1.1.- SITUACIÓN: El inmueble objeto del informe, se ubica en Suelo Urbano Consolidado, del núcleo urbano de Saleres, término municipal de El Valle.

1.2.- LINDEROS: al Norte con Calle Santo Cristo y con D. Antonio Barranco Vera, al Sur con D^a. María de los Angeles Galán Martín y con Calle Tapón, al Este con D^a. Encarnación Fernández López y al Oeste con Calle Santo Cristo.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: se trata de una edificación en manzana cerrada, de dos plantas de altura (baja y primera), con una superficie construida de 110 m², sobre una parcela de 55 m² (según datos del catastro). La forma de la parcela es irregular, dando fachadas a las calles Santo Cristo y Tapón, y cuenta con un engalaberno, en la planta primera de su fachada principal, de parte de la edificación colindante en la misma fachada, con nº 7 de la Calle

1.4.- REFERENCIA CATASTRAL: 6974607VF4867D0001FD.

1.5.- SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURA: El sistema constructivo corresponde con el característico de este tipo de edificaciones y de la fecha de construcción (alrededor de

1.927), desarrollado en dos crujías, con muros de carga de mampostería y pilastras de ladrillo, forjados de madera, cielorrasos de cañizo y yeso, paramentos encalados, carpintería de madera y cubierta inclinada de teja cerámica curva. Indicar la existencia del anteriormente citado engalaberno de colindante edificación.

2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

En la visita realizada, se pudo comprobar que la edificación se encuentra deshabitada, en un estado general del edificio deficiente, y apreciándose exteriormente mayores desprendimientos y derrumbes desde la anterior visita, pudiendo observar los siguientes daños:

2.1.- DAÑOS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

- ✓ Existe parte de la cubierta que se ha derrumbado, arrastrando parte del forjado de la planta primera. El resto de la cubierta se encuentra en mal estado de conservación, con peligro de caída de elementos de la misma.
- ✓ Al derrumbarse y debido a la falta de conservación y las inclemencias del tiempo, ha quedado afectado el sistema estructural del inmueble, por lo que se han producido y pueden producirse mayores desplomes y derrumbamientos, lo que puede afectar a las edificaciones colindantes y a la vía pública.

2.2.- DAÑOS QUE AFECTAN AL ORNATO Y CONSERVACIÓN.

- ✓ Existencia de diversos materiales de derribo, como consecuencia del derrumbe de la cubierta y forjado de la planta primera.
- ✓ Desprendimientos de cielorrasos, enfoscados, enlucidos y pinturas, tanto en paramentos interiores como en los muros de las fachadas.
- ✓ Ausencia y mal estado de los elementos de carpintería.

3.- VALORACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Datos catastrales.

Superficie de suelo: 55 m².

Superficie construida: 110 m².

VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE.

Cálculo de valores:

Cc= Coste de construcción, tomando como base el módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en el año 2015.

$$Mc = Mo \times FI \times Ft \times Fc$$

Siendo:

Mo	Modulo base	525 Euros/m ²
FI	Factor de localización (Municipio B)	0,95
Ft	Factor de Tipología (Viv. Unif. Entre medianerías en casco)	1,00
Fc	Factor de Calidad (130 <Sup. ≤ 210 m ²)	1,00

$$Mc = 525 \text{ Euros/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 498,75\text{€/m}^2$$

Gastos:

Licencias	4%
Honorarios Técnicos	10%
Seguridad y Salud	1%
Gastos Gen. y Benef.Ind.	22%
TOTAL GASTOS	37%



EL VALLE

AYUNTAMIENTO DE EL VALLE
(GRANADA)

CIF P1813200A

Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01189022

Avda. Andalucía 34. Restábal 18658 (El Valle)
TLF. 958 793003 FAX 958 793181
www.elvalle.eselvalle@dipgra.es

$$Cc = 498,75 \text{ Euros/m}^2 \times 1,37 = 683.29 \text{ Euros/m}^2$$

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN A NUEVA:

$$Vc = Cc \times Sup.$$

$$Vc = 683,29\text{€}/\text{m}^2 \times 110 \text{ m}^2 = 75.191,90 \text{ €.}$$

COSTE DE LAS REPARACIONES

Para devolver la edificación a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural.

De acuerdo con la Estimación porcentual por capítulos para Obras de Reforma, se toma como base el módulo del colegio Oficial de Arquitectos de Granada en el año 2015, que es cuando se realiza el presente informe.

Teniendo en cuenta el estado actual de la edificación en cuestión, es necesario, para devolver el inmueble al estado normal del Deber de Conservación, realizar obras que afectan a la estructura, cubierta, albañilería, solados, revestimientos, carpinterías, vidrios y pinturas, estimando que suponen una actuación en el 85% de la edificación.

VALOR DE LAS REPARACIONES:

$$Vc = (85\% \times 498,75 \text{ Euros/m}^2) \times 1,37 \times 110 \text{ m}^2 = 63.887,61 \text{ Euros.}$$

4.- DECLARACIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN SU ESTADO ACTUAL

Atendiendo al estado actual del inmueble procede la **DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA**, de acuerdo con el artículo 157.1.a de la L.O.U.A.: "Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley".

Artículo 155.3 "El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable"

En este caso, el coste de las reparaciones estimado, **63.887,61 Euros**, es superior a la mitad del valor del inmueble, **37.580,95 Euros** (=75.161,90 Euros/2)

5.- CONCLUSIÓN TÉCNICA.

El inmueble presenta un estado general de deterioro y abandono, con signos evidentes de falta de Seguridad, Salubridad y Ornato Público, por lo que **debe procederse a la Declaración de la Situación Legal de Ruina Urbanística** que establece el artículo 157 de la L.O.U.A."

Durante la exposición pública del inicio de expediente contradictorio se ha presentado UNA alegación formulada por D^a. María de los Angeles Galán Martín, ante la Delegación del Gobierno en Castilla la Mancha, con fecha de Presentación y Número de Registro el 22 de junio de 2016 y 000006307e1601685410, respectivamente.

A la vista de las alegaciones recibidas, se ha dictado Resolución de esta Alcaldía bajo el número 202/2016 de 22 de septiembre de 2016, en la que se acuerda:

"[...]"

SEGUNDO: Estimación parcial de la alegación segunda de forma que se tramiten distintos expedientes respecto de los propietarios correctamente identificados ya que se trata, tal y como

sobradamente se ha acreditado, de dos propiedades distintas cuya titularidad pertenece a personas distintas.

Indicando, que del resultado del procedimiento que se inicie, pueden derivarse responsabilidades que pueden corresponder a cada uno de los propietarios de los elementos comunes que afectan posibles medianerías (ambas viviendas tienen una estructura y cimentación común), con lo que es posible que las obras deban acometerse por TODOS los propietarios (siendo la determinación del carácter y propiedad de cada elemento y también la fijación de la responsabilidad correspondiente a cada uno una cuestión privada, a ventilar por el orden civil).

[...]"

Considerando lo dispuesto por los artículos 18 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística y 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

HE RESUELTO

PRIMERO.- A la vista de las alegaciones presentadas por D^a. María de los Angeles Galán Martín, que se tramiten expedientes diferenciados manteniéndose el expediente Saleres 1/2015 para la Declaración de la Situación legal de ruina urbanística del inmueble sito en C/ Santo Cristo nº 7 de Saleres, cuya referencia catastral es 6974607VF4867D0001FD y cuya titular catastral es D^a. Carmen Exposito Romero.

Y se soliciten nuevos informes técnicos y jurídicos para depurar la situación física y urbanística del inmueble colindante, sito en C/ Tapón nº 7A de Saleres cuya propietaria es D^a. María de los Angeles Galán Martín, debido a la existencia de "un galaberno que vuela sobre parte de la propiedad colindante", así como la situación jurídica del procedimiento a seguir, respectivamente.

SEGUNDO.- A la vista de las actuaciones realizadas **Declarar** el inmueble sito en C/ Santo Cristo nº 7 de Saleres, cuya referencia catastral es 6974607VF4867D0001FD, y cuya titular catastral es D^a. Carmen Expósito Romero, en situación legal de ruina urbanística, en su totalidad, de conformidad con el artículo 157.3.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente declaración de situación legal de ruina urbanística total constituye al propietario en la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición y posterior desescombros del solar resultante en el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación de la presente resolución.

TERCERO.- Declarar al propietario como incumplidor del deber legal de conservación de la construcción o edificación.

CUARTO.- La presente declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTO.- Significar a la propiedad que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, es responsable de los daños que resulten del estado ruinoso del edificio, así como su obligación de demandar, en su caso, en vía civil, bajo su responsabilidad, la resolución de los contratos de arrendamiento, una vez que adquiera firmeza la presente resolución.

El Valle, a 03 de octubre de 2016

El Alcalde

Fdo. Juan Antonio Palomino Molina"

Lo que se notifica para conocimiento y efectos oportunos, que contra el mencionado acuerdo que pone fin a la vía administrativa, y sin perjuicio de su inmediata efectividad y ejecutividad, cabe la interposición de los siguientes recursos.

A) Con carácter potestativo recurso de reposición, ante el mismo órgano que lo dictó el acto en el plazo de un mes a partir de la recepción de la presente notificación de conformidad



EL VALLE

AYUNTAMIENTO DE EL VALLE
(GRANADA)

CIF P1813200A

Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01189022

Avda. Andalucía 34. Restábal 18658 (El Valle)

TLF. 958 793003 FAX 958 793181

www.elvalle.eselvalle@dipgra.es

con lo establecido en el artículo 123 y ss. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

B) Directamente recurso contencioso - administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada.

En caso de interposición de recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso administrativo hasta la resolución del primero.

Todo lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de ejercitar cualquier otra reclamación o recurso, si así lo estima oportuno.

El Valle, a 29 de noviembre de 2016

El Alcalde

Fdo. Juan Antonio Palomino Molina



