

**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA**

**19524**      *ITE 2011-548 notificación acuerdo con OE*

Como consecuencia del expediente ITE 2011/548 referente a la Inspección técnica de Edificios, y habiéndose intentado la notificación sin resultado positivo, por el presente edicto se notifica a Riera Díaz Juan Francisco, de conformidad con el Art. 59-4 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 194 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, que transcrito dice:

Le notifico que el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, en fecha 22.04.2013 ha acordado:

“Según el informe del técnico de administración general de 04.04.2014, que indica:

“Antecedentes

- a) El 28.04.2011 se adoptó acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo por el cual se ordena a los propietarios del inmueble ubicado en la calle Rullan, 22 la realización de determinadas obras para mantener el inmueble en condiciones de seguridad derivadas del informe ITE 2011/548.
- b) El 11.03.2014 el Sr. Juan Torres Lladó, en representación de los propietarios, presenta escrito de alegaciones donde indica que el inmueble ubicado en la calle Rullan, 22 ha sido vendido a Juan Francisco Riera Diaz, de acuerdo con la copia de la escritura de compraventa aportada.
- c) El citado inmueble es objeto del informe de inspección técnica de edificios ITE 2011/548.
- d) En estos procedimientos, cuando se produce una transmisión del inmueble rige el principio de subrogación, según el cual el nuevo propietario queda en idéntica posición a la del anterior propietario, cualquiera que sea el estado del expediente, de acuerdo con los artículos 31.3 LRJPAC y 19 TRLS.

En el expediente ITE 2011/548 se dictó el acuerdo del Consejo de la Gerencia citado mediante el cual se ordenaba a los propietarios la realización la ejecución de determinadas obras de conservación y mantenimiento para cumplir con su deber de mantenimiento de la edificación en condiciones de seguridad. No consta que se hayan llevado a cabo las obras indicadas. Por lo tanto, procede subrogar a los nuevos propietarios en la posición del anterior, ordenándoles la ejecución de las obras necesarias para mantener el inmueble en condiciones de seguridad, en los mismos términos en que se ordenó al anterior propietario.

**Conclusión** 1. Subrogar a JUAN FRANCISCO RIERA DIAZ en la posición del anteriores propietarios y ordenar la realización de las obras necesarias para la conservación del edificio en condiciones de seguridad, obras indicadas en el informe ITE 2011/548.”

El técnico que suscribe propone de acuerdo con lo que disponen los artículos 9.1 del Texto Refundido de la ley del suelo, aprobado por RD legislativo 2/2008, de 20 de junio, artículos 10 y 11 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, artículos 83 y 84 de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre de capitalidad de Palma de Mallorca; la Ordenanza municipal sobre inspección de edificios publicada en el BOIB 185-Ext, de 31 de diciembre de 2008; y los artículos 4.2-j), 12-b), del Reglamento de la Gerencia de urbanismo, y según el Decreto de Alcaldía núm. 8436, de nombramiento de los titulares de las áreas de gobierno, de 13 de mayo de 2013, y el Decreto de Alcaldía núm. 954, de organización de los servicios administrativos del Ayuntamiento de Palma, de 27.01.2014, y otra normativa aplicable, que procede formular propuesta para la aprobación del siguiente

**ACUERDO**

**1.º Subrogar** a JUAN FRANCISCO RIERA DIAZ en la posición de los anteriores propietarios, en el expediente ITE 2011/548 referido al inmueble ubicado en la calle Rullan, 22.

**2.º Ordenar** a JUAN FRANCISCO RIERA DIAZ como propietario del inmueble situado en CE RULLAN, 22 (referencia catastral 01115907), **la ejecución urgente por razones de seguridad de las obras de conservación y/o mantenimiento** que a continuación se expondrán, según el informe de inspección técnica de edificios presentado en fecha 07.01.2010, y redactado por parte de Blanca Monge





Rodriguez, como arquitecto (exp. ITE 2011/548); y según también el informe de comprobación de los servicios técnicos municipales. Del informe se deriva la necesidad de efectuar obras de conservación y/o mantenimiento con carácter urgente, no urgente y obras de medidas de verificación.

**Obras urgentes a realizar (bajo dirección técnica competente):**

“Retirada de elementos inestable (piezas de la cornisa de la fachada posterior).

*Sin perjuicio de que por parte de la dirección técnica se tomen otras medidas cautelares en previsión de posibles daños a terceras personas.*

**Plazo de ejecución:** 2 meses

**Coste estimativo de las medidas cautelares propuestas:** 400 €.

Este presupuesto es estimado y orientativo.

**Documentación a presentar previamente al inicio de la orden de ejecución:**

- Asume de dirección técnica.
- Nombramiento de empresa constructora.

**Condiciones específicas:**

Se tiene que cumplir el Real decreto 1627/1997, del 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE núm. 256, de octubre de 1997).

**3º.** Requerir a los propietarios de las partes no inspeccionadas del inmueble que las inspeccionen y que presenten los resultados de la inspección, advirtiéndoles que el incumplimiento de la acreditación periódica del buen estado del edificio podrá dar lugar a las **medidas cautelares y complementarias** previstas en la ordenanza de inspección técnica de edificios.

**4º. Advertir** a la propiedad que antes de iniciar las obras urgentes (orden de ejecución) deberá presentar la documentación requerida, pudiendo empezarlas inmediatamente después de recibir el informe técnico de comprobación y conformidad.

**5º. Advertir** a la propiedad del inmueble y obligada al cumplimiento de la presente orden que, conforme con lo que dispone el art. 84 de la Ley 23/2006, de 23 de diciembre, de capitalidad de Palma (BOIB 27.12.2006), si incumple lo que se ordena en el plazo fijado, el ayuntamiento deberá sancionarle con multa del diez al veinte por ciento del valor de las obras que sea necesario llevar a cabo para cumplir los requisitos mencionados antes, así como también que, de acuerdo con el mismo artículo, en consonancia con el art. 11 de la Ley 10/90, de Disciplina de la CAIB, y ante el reiterado incumplimiento de la orden de ejecución, seguidamente se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras, a costa de la propiedad del inmueble, con el procedimiento de ejecución forzosa previsto en el art. 98 de la Ley 30/92.

**6º. Requerir** a la propiedad del inmueble que para llevar a cabo el resto de obras derivadas del informe ITE no incluidas en el punto primero de este acuerdo, tendrá que solicitar la licencia de obras correspondiente, en un plazo de **seis meses**, para realizar, en el plazo previsto al otorgamiento de la licencia, las obras de conservación de carácter **urgente y no urgente** (supuesto 4º y 5º), así como las **medidas de verificación** y si procede las obras de reparación correspondientes relativas al supuesto 3º, que también se derivan del mencionado informe.

Del informe ITE también se deriva la necesidad de efectuar las siguientes **obras de conservación:**

**Supuesto 3º**

**MEDIDAS DE VERIFICACIÓN OBLIGATORIAS A REALIZAR POR TÉCNICO COMPETENTE:**

- “Fisuras en el forjado techo planta baja. Planta baja”.
- “Grietas en la pared medianera. Planta baja”
- “Humedades en pared medianera. Planta baja”

• *Se registran síntomas que podrían corresponder a la seguridad constructiva. Se tienen que llevar a cabo las medidas de verificación necesarias para identificar el alcance de la lesión. El resultado de la mencionada verificación se tendrá que entregar a este Servicio en el plazo y forma establecidos en la Ordenanza vigente.*





#### Supuesto 4º

##### **OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:**

-“Grietas oblicuas en fçbricas interiores sobre dinteles de puertas y huecos de vanos y otros puntos. Tabiquerías interiores y cerramientos”.

-“Grietas en elementos que forman la balaustrada en cubierta plana. C/ Rullan, planta primera”.

-“Desprendimientos de los revestimientos de las fachadas y paramentos interiores provocados por falta de mantenimiento, filtraciones de humedad y cristalización de sales. Fachadas patio interior y tabiquería.”

-“Oxidación de herrajes que sustentan el canalón de la cubierta. Fachadas principales e interiores”.

-“Desprendimiento de las piezas que forman la cornisa. Patio interior. Planta baja.”

· *Lesiones que afectan la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.*

#### Supuesto 5º

##### **OBRAS OBLIGATORIAS A REALIZAR BAJO LICENCIA DE OBRAS:**

-“Grietas estructurales, horizontales, verticales y oblicuas en los muros de carga del edificio. El 80% de los muros de carga”.

-“Grietas en los apoyos de las vigas de madera que forman el forjado. Forjados de cubierta de planta primera.”

- “Fallos de impermeabilización de las cubiertas, tanto transitables como inclinadas provocando filtraciones de agua. Totalidad de las cubiertas de la vivienda”.

· *Lesiones que afectan la seguridad constructiva y requieren una reparación urgente.*

La realización de las obras se tendrá que acreditar mediante la aportación del certificado de final de obra expedido por técnico competente y el certificado de final de obra municipal, así como el apartado III completado, requisitos necesarios para poder acceder al programa de ayudas fiscales municipal.

Al objeto de la aplicación de la bonificación del ICO, en el caso de presentar un proyecto conjunto con obras derivadas de la ITE y otras obras, deberá separarse el presupuesto y el estado de mediciones de las obras objeto de la ITE.

**7º Advertir** a la propiedad del inmueble que lo tiene que mantener en perfecto estado de conservación con carácter permanente, y que el incumplimiento de sus obligaciones derivadas del deber de conservación podrá dar lugar a las medidas previstas en la normativa vigente, así como a la multa coercitiva que prevé el artículo 6 de la ordenanza.

**8º Dar cuenta** al Departamento Financiero a los efectos de la exacción de los tributos que sean oportunos.

**9º Notificar** el presente acuerdo a la propiedad del edificio.”

Por la presente orden de ejecución y en base al presupuesto estimado por los servicios técnicos municipales se tendrá que efectuar liquidación de los tributos pertinentes con arreglo a las ordenanzas fiscales vigentes, en régimen de autoliquidación.

Le recuerdo que, de acuerdo con el artículo 14 del Estatuto de autonomía, pueden ejercer su derecho de opción lingüística por la lengua catalana en cuanto a las futuras notificaciones que se hagan dentro de este procedimiento. Contra este acto administrativo, que agota la vía administrativa, se puede presentar recurso de reposición delante del mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el artículo 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. El plazo para interponerlo es de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación del presente edicto. En este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que no se haya resuelto el de reposición. El recurso de reposición potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este caso quedará expedita la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 116 antes citado y lo que dispone la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, delante del Juzgado Contencioso Administrativo o la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, según las competencias





determinadas por los artículos 8 y 10 de la Ley 29/98, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la publicación del presente edicto, todo esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere conveniente.

Cualquier documentación o escrito debe presentarse en cualquiera de las oficinas de Atención a la Ciudadanía en: OAC Cort en plaza de Santa Eulàlia, 9, 07001, tfn 971225971; OAC Sant Ferran en avenida Sant Ferran 42, 07013, edificio Policia Local, tfn 971225511; OAC Avingudes en avenida Gabriel Alomar, 18, 07006, edificio Avingudes, tfn 971225900; OAC Pere Garau en calle Pere Llobera 9, 07007, tfn 971225900; OAC S'escorxador en calle Emperadriu Eugènia, 6, 07010, 971201362; OAC Son Ferriol en avenida del Cid 8, 07198, 971426209; OAC Sant Agustí en calle de Margaluz 30, 07015, 971708733; OAC S'Arenal en avenida América, 11, 07600, 971225891; mediante instancia dirigida al Ajuntament de Palma, donde ha de hacer constar el número de expediente. Horario de atención al Público para todas las OAC, todo el año: 8.30 h a 14.00 h de lunes a viernes. Horario ampliado de octubre a mayo: 8.30 h a 17 h de lunes a jueves únicamente en la OAC de Avingudes. Sábados abierto de 9.30 a 13.30 h en Pza. Santa Eulàlia 9 (sólo registro).

Palma, 03 de noviembre de 2014

**La jefa del Departamento de Disciplina**

y Seguridad de los Edificios, por delegación (Decreto de Alcaldía núm 10434 de 08/06/2012 publicado en el BOIB 85 de 14/06/12)

Elvira Salvá Armengod

