



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

**6462** *Expediente nº 6/AG/14, incoado a nombre de Damichi Invest, SA para declaración del estado de ruina de la edificación situada en C/ Isabel II, 2 – esquina Av. Jeroni Estades-*

NEGOCIADO DE ACTIVIDADES, OBRAS Y URBANISMO

Por no haberse podido efectuar la notificación en el domicilio que figura en el expediente 6/AG/14, se pone en conocimiento de la entidad Damichi Invest, SA, la comunicación de fecha 11 de marzo de 2014, que a continuación se transcribe:

Le comunicamos que el Alcalde Presidente, en fecha de hoy ha dictado la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA NÚM. 154/14, DE DIA ONCE DE MARZO DE DOS MIL CATORCE

En vista del expediente nº 6/AG/14, incoado a nombre de Damichi Invest, SA para declaración del estado de ruina de la edificación situada en C/ Isabel II, 2 – esquina Av. Jeroni Estades-

Vistos los informes técnico y jurídico de fecha 17 de enero de dos mil catorce, y de conformidad con lo establecido en la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, 30/92, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a RD 2/2008, de 20 de junio por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y demás legislación aplicable, esta Alcaldía, **por Decreto nº 154 de fecha once de marzo de dos mil catorce**, **RESUELVE**:

**Primero**. Declarar el estado de ruina en grado medio con extensión y peligrosidad altas.

**Segundo**. Dar traslado de copia literal del informe técnico al propietario, para que en el plazo de **DIEZ DIAS** alegue lo que estime procedente:

“EMPLAZAMIENTO: ISABEL II, 2 (ESQUINA AMB JERONI ESTADES)

RC: 5620309DE7052S0001BO

INFORME TÉCNICO: Deficiencias edificio situado calle Isabel II, 2 Sóller.

**Primer**. En fecha 16 de enero de 2014, el celador de obras emite un informe sobre el mal estado de conservación del edificio, con peligro de desprendimientos sobre la vía pública, los cuales se han ido produciendo de forma periódica.

**Segundo**. Los técnicos municipales, efectuaron una visita de comprobación del citado inmueble, que reúne las siguientes características:

Se trata de una edificación entre medianeras, situada en el casco antiguo del suelo urbano de Sóller, forma esquina entre la calle Isabel II y la calle Jeroni Estades. Tiene planta baja y dos plantas piso más un semi sótano. Su uso predominante era el uso residencial.

Sus características estructurales básicas son:

Estructura vertical formada por muros de carga de mampostería, de unos 40-50 cm de grosor aproximadamente y muros de marés en la planta segunda.

Estructura horizontal formada por forjados de viguetas de madera y entrevigado de bovedillas y piezas de marés.

La cubierta es toda ella inclinada y de teja con una sola pendiente hacia las fachadas que limitan con la calle. El forjado de cubierta también está formado por viguetas de madera.

Actualmente el edificio esta desocupado en su totalidad.

**Tercero**. Los daños y deterioros que se observan en el inmueble son:



Del análisis visual, tanto interior como exterior del edificio, se han detectado las siguientes patologías:

- Colapso parcial del forjado del techo de la planta baja y techo de la planta sótano de la zona del edificio colindante con la calle Jeroni Estades, es decir, se ha caído (literalmente) parte del forjado (viguetas, entrevigado, pavimento) entre las dos plantas (baja y piso).
- Mal estado general de las viguetas de madera de los diferentes forjados del edificio con signos de podredumbre (humedades), y también afección por agentes orgánicos (hormiga blanca...), lo cual supone una disminución importante de la capacidad estructural de dichos elementos, incluso con peligro de hundimiento parcial o total de los mismos.
- Mal estado generalizado de la cubierta del edificio, la cual no tiene un correcto sistema de impermeabilización, produciéndose filtraciones de agua en diferentes zonas del edificio, empeorando el estado general del mismo, e incluso hay peligro de desprendimiento de tejas (efectos del viento), pudiendo caer algunas de ellas sobre la vía pública.
- Mal estado de los muros de carga del edificio, con grietas estructurales que se pueden observar en las fachadas del edificio, desprendimiento significativo del revoco de la fachada sobre la vía pública...
- El hecho de que parte del forjado interior se halla desprendido, provoca una pérdida del arriostramiento de dichos muros de carga de mampostería, los cuales limitan directamente con la vía pública, con el consiguiente peligro de desprendimiento sobre la misma. Esta circunstancia podría incluso provocar un colapso estructural de parte del edificio (hundimiento parcial del forjado y fachada)
- Mal estado de conservación de la cornisa del edificio (con desprendimiento de la misma), así como de la canal de recogida de aguas pluviales, lo cual supone una desprotección de los muros de carga frente a las humedades directas provocadas por la lluvia, y en consecuencia se produce con el paso del tiempo una disminución de la capacidad portante de dichos muros (que limitan con la calle).
- En general, todas estas graves patologías descritas, se han producido por una inexistente falta de mantenimiento del edificio durante estos últimos años. Este tipo de edificaciones, en función de su gran antigüedad y sistema constructivo tradicional, requieren importantes y puntuales actuaciones de mantenimiento, fundamentalmente sobre los elementos estructurales básicos del mismo (muros de carga y forjados), así como en la cubierta.

**Cuarto.** El inmueble es propiedad de Damichi Invest Mallorca SA, cuyo representante es D. Ralph Michael Schwalbach, con domicilio en C/ San José 47, Costa d'en Blanes, Calvià.

**Quinto.** Considerando que el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, las obras necesarias inmediatas a realizar en el inmueble, según esta primera comprobación y a los efectos de garantizar la estabilidad estructural del edificio podrían ser:

Apuntalamiento generalizado y sistemático de todos los forjados actuales del edificio, así como de la cubierta.

Apuntalamiento mediante equipos adecuados de las fachadas exteriores del edificio (andamios que puedan soportar parte de la carga de los muros) a efectos de garantizar la estabilidad del conjunto.

Reparación de las juntas de fachada a fin de evitar futuros desprendimientos.

Consolidación de los forjados y muros de carga incluyendo la sustitución de las vigas que se encuentren dañadas y sustitución de la cubierta del edificio.

**Sexto.** El importe estimado de las obras necesarias inmediatas a realizar en el inmueble es de unos 140.000 euros aproximadamente.

**Septimo.** El cálculo estimado de la valoración actual del edificio es de 219.859 euros. Se ha realizado una valoración de la finca por comparación ( Anexo 1) y una valoración del suelo por el método residual ( Anexo 2), adoptándose la segunda por haber resultado la mayor de las dos.

**Octavo.** Del análisis general realizado sobre la situación de edificio, podemos determinar que, el estado de ruina tiene una afectación estimada total, su grado es medio, su extensión es alta y su peligrosidad es alta por la propia ubicación del edificio formando esquina sobre dos vías públicas, con aceras estrechas en una calle de poca sección del casco antiguo de Sóller.

**Noveno.** El edificio NO REÚNE, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permiten a sus ocupantes la permanencia en él. Como se ha dicho, actualmente, este edificio, no está ocupado.

En conclusión a lo expuesto y una vez examinado el estado físico del inmueble, informo que, puede considerarse que concurren una serie de causas (apartado segundo), que implican la iniciación del correspondiente procedimiento de declaración de ruina.

ANEXO 1- Cálculo del valor de la finca por el método de comparación.



- Objeto a valorar: Vivienda de planta sótano, planta baja, planta primera y planta segunda con una superficie construida de 240 m<sup>2</sup>. El edificio de origen es de 1.930 y dado el elevado grado de degradación observado, no hay constancia de que se hayan realizado obras de mantenimiento.
- - Estudio de mercado: Si bien se ha realizado un estudio de mercado en la zona con inmuebles de características similares, no se ha encontrado ninguno en un estado de conservación tan deteriorado como el que es objeto de valoración. Se han obtenido muestras de inmuebles en venta a reformar en la misma zona y se han depreciado en función de su estado actual.

C/ Jesús 11	180 m2 125.000 €	694 €/m2 x 0,8 =	555 €/m2
C/ Pau Noguera 37	225 m2 140.000 €	622 €/m2 x 0,8 =	497 €/m2
C/ Vicari Pastor 11	250 m2 200.000 €	800 €/m2 x 0,7 =	560 €/m2

Valor de mercado de la finca en su uso y estado actual:

Uso Superficie Valor Homogeneizado Valor de Tasación

Vivienda	240 m <sup>2</sup>	537 €/m <sup>2</sup>	128.880 €
----------	--------------------	----------------------	-----------

El valor de mercado aproximado para el edificio en su uso y estado actual es de **128.880 €**

#### ANEXO 2- Cálculo del valor del suelo por el método residual

DATOS DE PARTIDA

Superficie adoptada: 240 m<sup>2</sup>

Reúne condición de solar: Sí

Altura: PS+PB+2;

Edificabilidad máxima permitida por planeamiento: la misma

Nº máx. Viviendas: 1

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SEGÚN ART. 42 DE LA ORDEN ECO/805/2003:  $F = VM \times (1-b) - \sum C_i$  OPCIÓN SIMPLIFICADA:  $F = VM/1,4 - VC = 2.743,4 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 923,49 \text{ €/m}^2 = 1.036,08 \text{ €/m}^2$

VM = Valor de mercado de viviendas nuevas en el centro de Sóller 2.743,40 €/m<sup>2</sup>

C/ Camí den Vives 11	75 m2	216.000,00 €	2.880,00
C/ Prosperitat 14	70 m2	195.000,00 €	2.785,71
C/ Prosperitat 14	55 m2	155.000,00 €	2.818,18
C/ Rei Herodes s.n.	50 m2	135.000,00 €	2.700,00
C/ Rei Herodes s.n.	75 m2	190.000,00 €	2.533,33
Precio venta medio / m2			2.743,40

VC = PEM\* + GG+ BI= 776,04 x 1,19= 923,49 €/m<sup>2</sup> (\* datos publicados COAIB abril 2011)

VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

$F = 240 \text{ m}^2 \times 1036,08 \text{ €/m}^2 = 248.659 \text{ €}$

VALOR URBANÍSTICO DEL SUELO PARA EL MAYOR Y MEJOR USO

VU suelo= F – Demolición Edif. Existente= 248.659 € - (240 m2 x 120 €/m<sup>2</sup>)= **219.859 €**

**Tercero.** Comunicar la presente resolución a los interesados a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que agota la vía administrativa se pueden interponer, alternativamente, los recursos siguientes:





a) Directamente el recurso contencioso administrativo delante del Tribunal que resulte competente, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo.

b) El recurso de reposición potestativo delante del órgano que ha dictado esta resolución, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se producirá por el transcurso de un mes desde su presentación sin que se haya resuelto expresamente, ni se haya notificado, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, contadores a partir del día siguiente a la presunta desestimación.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 471999, de 13 de enero, de modificación de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Sóller, 3 de abril de 2014

**El Alcalde**

Carlos Simarro Vicens

