



**DICTAMEN TÉCNICO
EDIFICACIÓN EN BLOQUE**

DICIEMBRE 201



M E I

AGENTES

PROPIEDAD

OLGA _____ CON N.I.F. _____ Y DOMICILIO SOCIAL EN LA CALLE _____
_____ Y TUTORA LEGAL DE D. _____
Y DE DÑA. CARMEN _____

CONTRATANTE

REDACTOR

_____ ARQUITECTO TÉCNICO ADSCRITO AL COAAT LEÓN (COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y
ARQUITECTOS TÉCNICOS DE _____ CON EL _____ DE COLEGIADO.

CLASE DE TRABAJO

DICTAMEN, TRAS EL RECONOCIMIENTO EXHAUSTIVO DE UNA SERIE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, LOCALES Y TRASTEROS QUE FORMAN PARTE DE UNA EDIFICACIÓN EN BLOQUE.

EL PRESENTE TRABAJO TIENE COMO OBJETIVO EXPONER EL ESTADO GENERAL DEL EDIFICIO EN TODO SU CONJUNTO, ANALIZAR LA VIABILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA DEL MISMO Y SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA VENTA O DEMOLICIÓN DEL MISMO.

INFORMACIÓN PREVIA

MARTES, 02 DE OCTUBRE DE 2018:

LA PROPIEDAD, EN REUNIÓN INFORMATIVA, EXPONE LOS ANTECEDENTES Y EL ESTADO ACTUAL DE UN EDIFICIO SITO EN EL BARRIO DEL _____ CALLE _____ FORMADO POR VIVIENDAS, LOCALES Y TRASTEROS.

TRAS LAS DIFERENTES CONVERSACIONES MANTENIDAS DURANTE ESTE DÍA CON LA PROPIEDAD, EN LAS QUE SE NOS EXPONE LA HISTORIA DEL INMUEBLE DESDE SU CONSTRUCCIÓN HASTA SU PROBLEMÁTICA ACTUAL, SE PROPONEN UNA SERIE DE ACTUACIONES CON EL FIN DE APORTAR TODA LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA DEFINIR EL FUTURO DEL EDIFICIO Y SU VIABILIDAD.

JUEVES, 04 DE OCTUBRE DE 2018

A INSTANCIAS DEL DESPACHO DE ABOGADOS _____; CON DOMICILIO FISCAL EN LA CALLE _____ Y QUE ASISTE EN ESTE CASO A LA PROPIEDAD ANTES CITADA, SE RECOPILA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON EL INMUEBLE Y CON LOS JUICIOS DE OCUPACIÓN ILEGAL EN LOS QUE SE HA VISTO AFECTADO.

JUEVES, 25 DE OCTUBRE DE 2018:

SE GIRA VISITA A UNA EDIFICACIÓN EN BLOQUE SITA EN LA CALLE _____ PARA SU INSPECCIÓN OCULAR, ANÁLISIS SOMERO DE POSIBLES LESIONES CONSTRUCTIVAS Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL CONJUNTO.

EXPO TIVA

A PETICIÓN DE LA RAÍZ DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE RODEAN AL INMUEBLE, SE GIRA VISITA DE OBRA PARA EXAMINAR LAS ZONAS COMUNES Y PRIVATIVAS DEL MISMO CON EL OBJETO DE VALORAR SU ESTADO ACTUAL.

SEGÚN NOS RELATAN, EL EDIFICIO AL QUE HACEMOS REFERENCIA EN ESTE INFORME DATA DEL AÑO 1963 Y FUE PROMOVIDO POR D. , APAREJADOR DE LA ÉPOCA, EN EL BARRIO CONOCIDO COMO EL

SE TRATA DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL SUJETA A LA NORMATIVA EXISTENTE POR AQUEL ENTONCES, CON COCINAS DE CARBÓN COMO ÚNICO SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y SIN ASCENSOR. LA PROPIEDAD DEL MISMO SE DISTRIBUYE A PARTES IGUALES ENTRE D. / Y FALLECIDO, Y SU ESPOSA DÑA. CARMEN

DESDE SUS ORÍGENES, LA PROPIEDAD DESTINÓ EL INMUEBLE AL ALQUILER DE VIVIENDAS QUE ERAN HABITADAS GENERALMENTE POR PERSONAS CON RENTAS BAJAS Y Poca solvencia económica e individuos relacionados con el propio barrio, todos ellos siempre sujetos a los límites impuestos por ser viviendas de VPO. Con el paso de los años el barrio inició su decadencia y, poco a poco, fue desapareciendo el constante flujo de inquilinos. Desde entonces en el barrio se fueron instalando personas de etnia gitana así como diferentes grupos de inmigrantes procedentes de Latinoamérica y de Europa del Este.

A día de hoy, además de los colectivos citados anteriormente, residen gentes llegadas del Magreb, del África subsahariana y de China. Por todo ello, es el barrio mestizo por excelencia de la capital, y una muestra visible de este crisol de nacionalidades y culturas es el hecho de que los pocos comercios existentes en la zona estén dirigidos por y para estos ciudadanos. Este dato, que en un principio podría ser beneficioso para la comunidad allí formada, está destruyendo la escasa economía existente dados los problemas de inseguridad ciudadana generados a diario por determinados clanes de los grupos ya mencionados: robos, venta de sustancias prohibidas, etc.

En febrero de 2017 la propiedad se percató de la ocupación ilegal de varias de sus viviendas. Vecinos del barrio, asustados ante esta situación, se ponen en contacto con y ésta se persona inmediatamente en el inmueble para observar lo que estaba ocurriendo; además de la ocupación mencionada, en él se registraba un punto de venta de drogas y un área de apuestas ilegales con peleas de perros. Ante su protesta, varios individuos amenazan su integridad física por lo que se tramita denuncia ante la policía nacional relatando todos estos hechos. En junio de ese mismo año se produce una nueva ocupación del inmueble interponiéndose una segunda denuncia ante el mismo organismo.

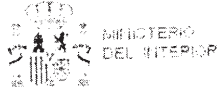
Dada la indefensión de la propiedad y la propia debilidad de la legislación vigente, se toman medidas con el objeto de lograr lo antes posible el desahucio de los okupas instalados en el edificio: la jurisprudencia entiende que sólo son punibles las ocupaciones en las que concurre una intención evidente de ejercer los derechos posesorios sobre el inmueble ocupado, ya sea con vocación de permanencia y con la privación total del ejercicio del derecho por su titular.

Por todo esto, y una vez trasladadas las denuncias al juzgado de instrucción nº5 de se logra con fecha 5 de junio de 2018 el total desalojo del inmueble. A dicho acto acude una comisión judicial compuesta por el gestor procesal que lleva este caso, un funcionario del cuerpo de auxilio judicial, abogado y procurador de la propiedad y varios integrantes del cuerpo nacional de policía así como de la protectora de animales y plantas de ya que en el interior se hallaban varios perros de raza peligrosa. En esa misma jornada, una empresa de albañilería procede a tapiar todos los huecos existentes en planta baja así como el portal de acceso a la edificación con el fin de evitar el acceso al inmueble por los mismos: el edificio se encuentra actualmente sin ocupación y sin uso alguno.

A continuación se aporta la siguiente documentación:

Denuncias presentadas en su día ante la comisaría de la policía nacional de y diligencia de lanzamiento y posesión; es decir, el documento que acredita la expulsión forzosa de los ocupantes del inmueble y la entrega de la posesión al titular.

ES COPIA



DIRECCION GENERAL DE



Atestado: 2202/17

Instructor: 94190
Secretario:

Atestado nº: 2/ 2/1
Dependencia:
DENUNCIAS

-- En siendo las 13 horas 22 minutos del día 13 de febrero de 2017, ante el Instructor y Secretario arriba mencionados.

-- **COMPARECE:** En calidad de DENUNCIANTE, quien mediante DNI nº y número de soporte, acredita ser Olga Maria, país de nacionalidad España, mujer, nacida en, el día hija de, con domicilio en Calle, teléfono, email

-- **MANIFIESTA:** Que denuncia los hechos, que se detallan a continuación, ocurridos el día 09/02/2017, en Piso, Calle VEINTICUATRO VIVIENDAS, de

-- Que ha sido informado de la obligación legal que tiene de decir la verdad (Art.433 de L.E.Cr.) y de la posible responsabilidad penal en la que puede incurrir en caso de acusar o imputar falsamente a una persona una infracción penal o con temerario desprecio hacia la verdad (Art. 456 de Código Penal), simular ser responsable o víctima de una infracción penal (Art.457 de Código Penal), o faltar a la verdad en su testimonio (Art.458 de Código Penal).

-- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 284 de la L.E.Crim, y el artículo 6 de la Ley 4/2015, de 27 de abril, del Estatuto de la Víctima del delito, se pone en su conocimiento que en caso de no ser identificado el autor en el plazo de setenta y dos horas, las presentes actuaciones no se remitirán a la autoridad judicial, sin perjuicio de su derecho a reiterar la denuncia ante la fiscalía o el juzgado de instrucción.

-- Que comparece en nombre de su padre,, el cual es propietario del edificio de la calle, edificio que consta de planta baja y cuatro plantas, con un total de veinticuatro viviendas. Que su padre ha sido declarado incapaz, siendo ella la tutora legal, aunque todavía no ha sido notificada la sentencia.

-- Que presenta denuncia manuscrita, en la que refleja la ocupación del inmueble propiedad de su padre.

-- Que no tiene/n más que decir, firmando su declaración en prueba de conformidad, en unión del Instructor. CONSTE Y CERTIFICO.



ANÁL L

CON FECH 18, Y A REQUERIMIENTO DE SE PROCEDE A LA APERTURA DE UN VANO EN UNO DE LOS MUROS DE TERMOARCILLA REALIZADOS EN SU DÍA PARA EVITAR NUEVAS OCUPACIONES. EN ESE MISMO MOMENTO SE PERSONAN EN EL NÚMERO 28 DE LA CALLE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ANÁLISIS, TANTO EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE INFORME NOTARIO DE LA CIUDAD DE

PODEMOS COMPROBAR IN SITU QUE LA EDIFICACIÓN TIENE UN TOTAL DE SEIS ALTURAS Y ESTÁ COMPUESTA POR VIVIENDAS DE USO PARTICULAR, TRASTEROS Y LOCALES:

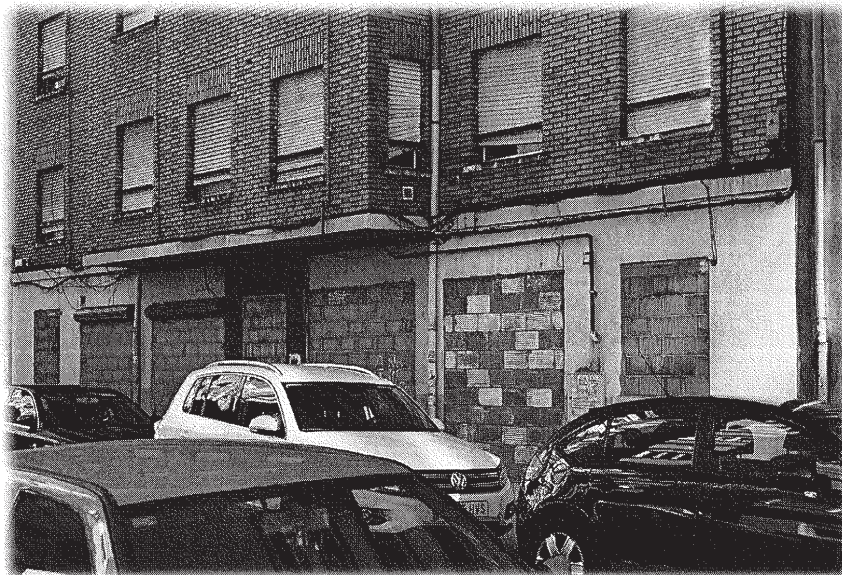
- EN PLANTA SÓTANO SE HALLAN 26 TRASTEROS,
- EN PLANTA BAJA SE HALLAN 2 LOCALES COMERCIALES Y CUATRO VIVIENDAS.
- Y EN LAS PLANTAS PRIMERA A CUARTA SE HALLAN 20 VIVIENDAS EN TOTAL; ES DECIR, 5 VIVIENDAS POR PLANTA.

LA FACHADA DEL EDIFICIO ESTÁ EJECUTADA EN SU HOJA EXTERIOR POR UN LADRILLO CARA VISTA QUE ALCANZA SU COTA MÁS ALTA EN LA PLANTA CUARTA DE LA EDIFICACIÓN, SIRVIENDO ÉSTE A SU VEZ COMO PROTECCIÓN Y REMATE DE LA CORONACIÓN DE LA CUBIERTA.



EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SE ENCUENTRAN SIETE VANOS QUE EN LA ACTUALIDAD ESTÁN COMPLETAMENTE TAPIADOS POR PIEZAS CERÁMICAS DE TERMOARCILLA Y LADRILLO ORDINARIO. EL VANO CENTRAL, EN CONCRETO, PERTENECE AL PORTAL DEL EDIFICIO Y LOS OTROS SEIS RESTANTES SE REPARTEN ENTRE LOS DOS LOCALES QUE SE HALLAN EN DICHA PLANTA.

LA SITUACIÓN DE ESTOS VANOS SE CORRESPONDE CON LA FECHA DE DESALOJO DE LA EDIFICACIÓN, 5 DE JUNIO DE 2018. DURANTE ESE DÍA EN QUE SE ANULARON POR COMPLETO LOS POSIBLES ACCESOS A LA EDIFICACIÓN DESDE LA PLANTA BAJA CON EL FIN DE EVITAR ACTOS VANDÁLICOS EN EL MISMO E IMPEDIR UNA NUEVA OCUPACIÓN ILEGAL.



PARA PODER ANALIZAR UNA POR UNA TODAS LAS ESTANCIAS DE LA EDIFICACIÓN, LA PROPIEDAD PONE A NUESTRA DISPOSICIÓN UNA EMPRESA DE ALBAÑILERÍA PARA PRACTICAR UN HUECO EN EL PARAMENTO DE TERMOARCILLA QUE CIERRA EL PORTAL DE LA FINCA. UNA VEZ HECHO ESTO, ACCEDEMOS AL INMUEBLE Y DESCRIBIMOS TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS HALLADAS EN ÉL:

EDIFICIO DE SEIS ALTURAS: PLANTAS SÓTANO, BAJA, PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA.

ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO CON VIGAS DE CANTO Y *VIGUETAS DE CASTILLA*.

NÚCLEO CENTRAL Y CAJA DE ESCALERA EN PERFECTO ESTADO, CON ALGUNA GRIETA A NIVEL SUPERFICIAL.

FACHADA DE LADRILLO VISTO CON CARGADEROS Y VIERTEAGUAS SIN LESIONES APARENTES.

CUBIERTA DE TEJA CERÁMICA EN ESTADO DE DETERIORO; AUSENCIA DE INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

EN GENERAL, NO SE OBSERVAN GRIETAS NI FISURAS A DESTACAR EN LA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO. ASÍ MISMO, NO SE APRECIAN HUMEDADES POR FILTRACIONES DE AGUA DE LLUVIA EN EL INTERIOR DE LAS ESTANCIAS; NI A TRAVÉS DE LA FACHADA NI DE LA PROPIA CUBIERTA.

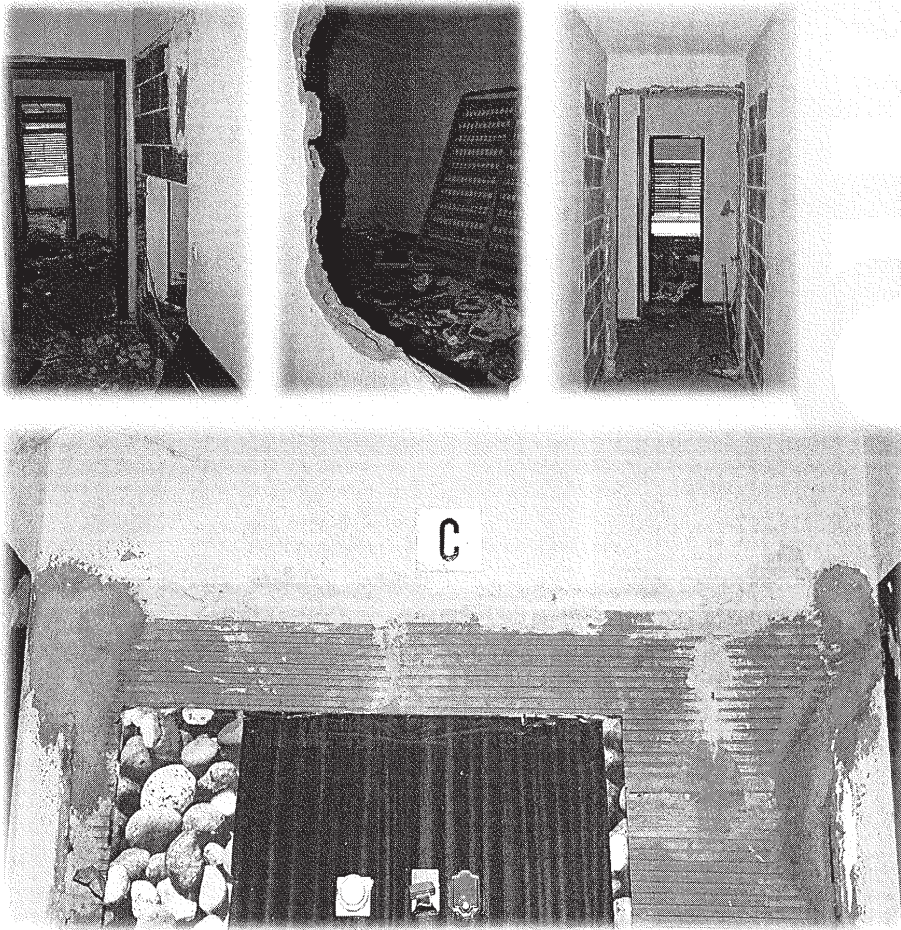
CABE DESTACAR QUE EL ESTADO GENERAL DE TODAS LAS VIVIENDAS ES LAMENTABLE. LOS INDIVIDUOS QUE HAN OCUPADO LAS MISMAS DE MANERA ILEGAL HAN DESTROZADO BUENA PARTE DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS QUE FORMAN PARTE DE LAS MISMAS Y NO EXISTEN A DÍA DE HOY UNAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD E HIGIENE, NI TAMPOCO EN MATERIA DE HABITABILIDAD, FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD.

TODAS LAS
DEVASTAC
CUBIERTA
ESCOMBROS Y PODREDUMBRE.

ÓN, SE HALLAN EN UN GRADO DE DETERIORO EXTREMO; ESTÁN PRÁCTICAMENTE
STIMIENTOS CERÁMICOS, SOLADOS, CARPINTERÍAS EXTERIORES E INTERIORES,
NCLUSO LAS ZONAS QUE OCUPAN LOS PATIO DEL INMUEBLE ESTÁN LLENOS DE

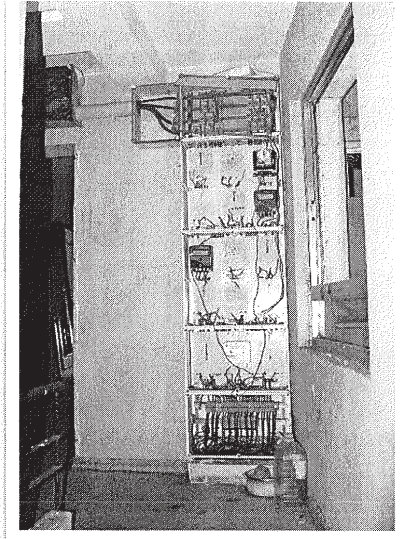
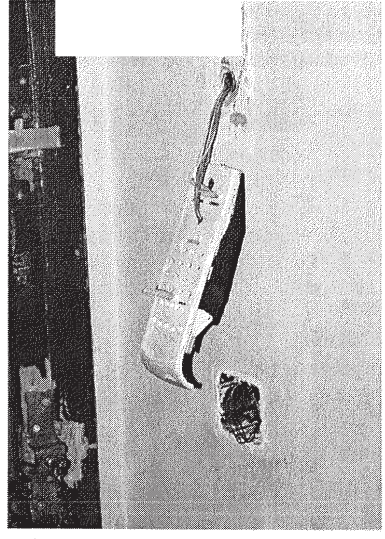


TRAS LA OCUPACIÓN Y EL DESALOJO DE LAS PRIMERAS VIVIENDAS, SE PROCEDIÓ A TAPIAR SUS PUERTAS PRINCIPALES CON UN MURO DE LADRILLO CERÁMICO. PARA ACCEDER DE NUEVO A DICHAS VIVIENDAS, EL SEGUNDO GRUPO DE OKUPAS DEMOLIÓ BUENA PARTE DE ESTOS MUROS CERÁMICOS, Y DONDE NO FUERON DERRIBADOS SE ALCANZÓ EL INTERIOR A TRAVÉS DE LOS HUECOS PRACTICADOS EN LOS MUROS MEDIANEROS.

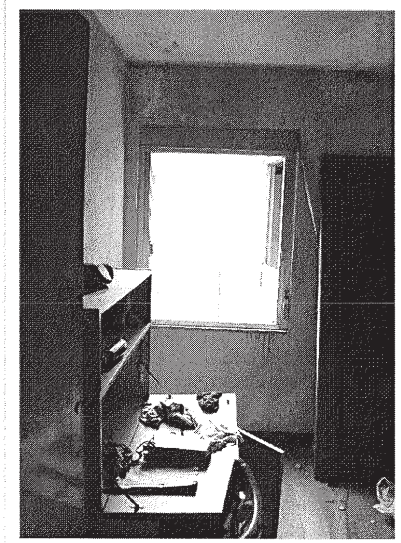


UNA VEZ REBASADA LA PUERTA DE ENTRADA A LAS VIVIENDAS Y YA EN SU INTERIOR, NOS ENCONTRAMOS CON UN PANORAMA CIERTAMENTE DESOLADOR: TODOS Y CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE UNA CASA ESTÁN DAÑADOS, DETERIORADOS, DESMONTADOS O HAN SIDO SUSTRÁIDOS. NO QUEDA ABSOLUTAMENTE NADA DENTRO DE LAS VIVIENDAS QUE SE PUEDA APROVECHAR PARA SU FUTURA REHABILITACIÓN Y PUESTA EN MARCHA: LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA HA SIDO DESMONTADA Y EL CABLEADO HA DESAPARECIDO; OCURRE LO MISMO CON UNA GRAN PARTE DE LAS VENTANAS Y DE LAS PUERTAS DE INTERIOR. DEL MISMO MODO, LOS SANITARIOS, LAS GRIFERÍAS, LOS REVESTIMIENTOS CERÁMICOS Y LOS MECANISMOS ELÉCTRICOS ESTÁN DETERIORADOS O EN MAL ESTADO... O SIMPLEMENTE NO ESTÁN. HAY GRANDES AGUJEROS EN LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN QUE DAN A LOS PATIOS INTERIORES, TODO EL MOBILIARIO EXISTENTE ESTÁ DAÑADO Y APILADO EN DIFERENTES ESTANCIAS, EXISTEN RESTOS DE ROPA Y COMIDA TIRADOS POR EL SUELO, EXCREMENTOS HUMANOS EN ALGÚN HABITÁCULO, BOMBONAS DE BUTANO A MEDIA CAPACIDAD DE CARGA (CON EL GRAN PELIGRO QUE ESTO CONLLEVA), VENTANAS CEGADAS CON LADRILLO CERÁMICO, ETC. EN DEFINITIVA, LAS VIVIENDAS HAN SIDO DESTROZADAS POR LOS OKUPAS Y POR LOS GRUPOS DE PERSONAS QUE HAN MORADO EN LAS MISMAS DE MANERA ILEGAL DURANTE CERCA DE 18 MESES, LLEVANDO A LAS MISMAS A UN ESTADO RUINOSO E INHABITABLE.

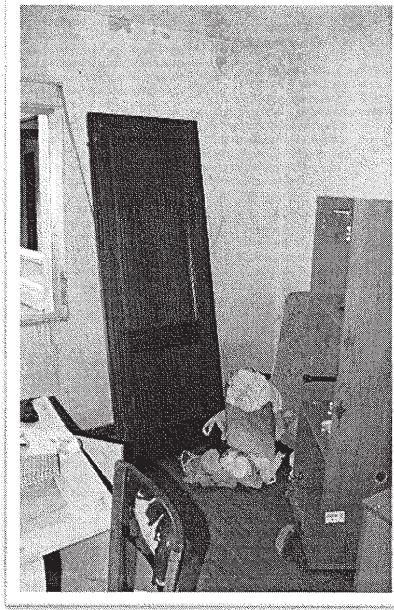
EN EL SIGUIENTE GRUPO DE IMÁGENES PODEMOS OBSERVAR CON TODO DETALLE LO COMENTADO:



INSTALACIÓN ELÉCTRICA – ESTADO ACTUAL



CARPINTERÍA EXTERIOR – ESTADO ACTUAL



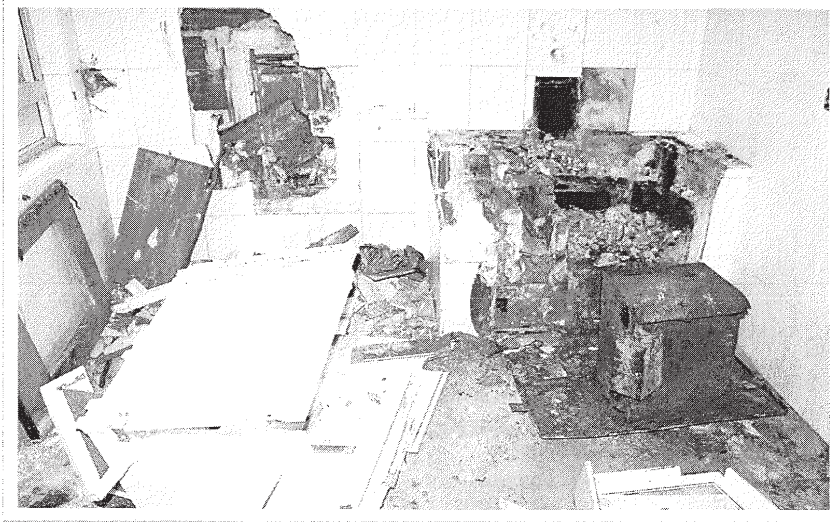
CARPINTERÍA INTERIOR - ESTADO ACTUAL



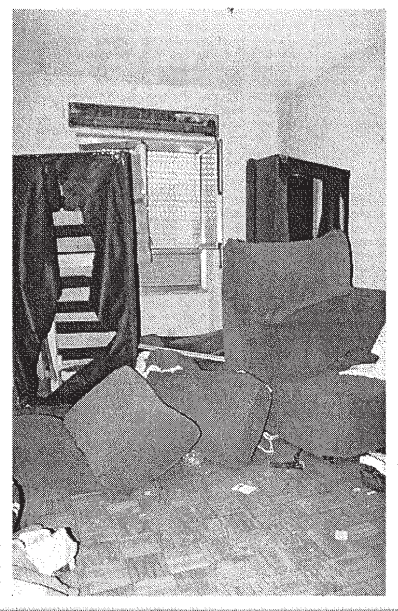
SANITARIOS Y GRIFERÍAS - ESTADO ACTUAL



REVESTIMIENTOS CERÁMICOS – ESTADO ACTUAL



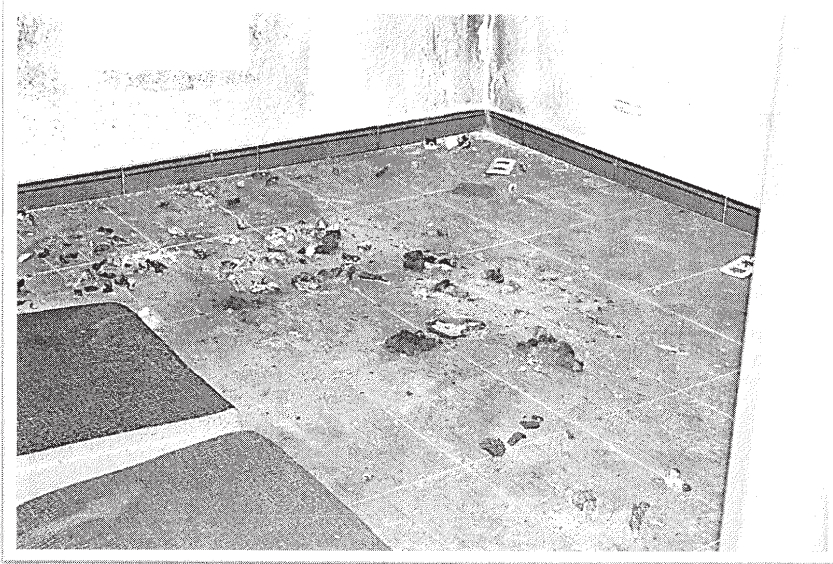
REVESTIMIENTOS CERÁMICOS – ESTADO ACTUAL



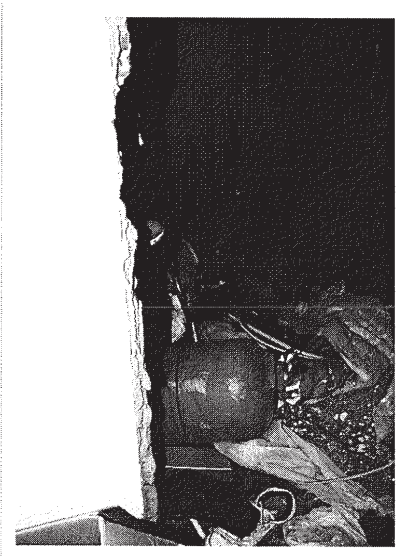
MOBILIARIO GENERAL - ESTADO ACTUAL



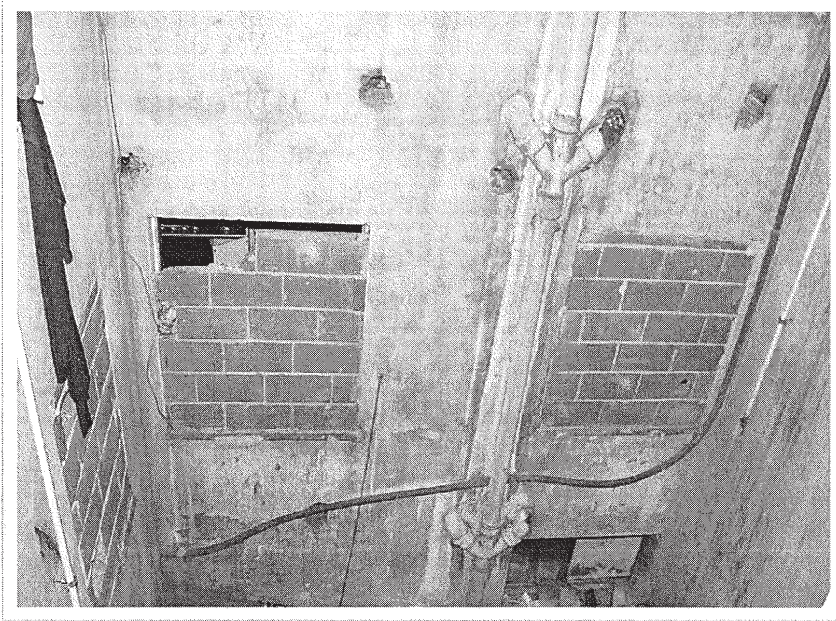
MOBILIARIO DE COCINA - ESTADO ACTUAL



SALUBRIDAD E HIGIENE - ESTADO ACTUAL



RIESGO DE EXPLOSIONES - ESTADO ACTUAL



PATIOS INTERIORES – ESTADO ACTUAL



ENSERES PERSONALES – ESTADO ACTUAL



VIAB ÓMICA

EL ESTADO DE LA PROPIEDAD NO SE CORRESPONDE CON UNA SITUACIÓN DE ABANDONO POR PARTE DE LA PROPIEDAD; AL CONTRARIO, EL REFLEJO DE LA MISMA ES CONSECUENCIA DE UNA SERIE DE ACTOS VANDÁLICOS PROTAGONIZADOS POR PERSONAS QUE HAN OCUPADO ILEGALMENTE EL INMUEBLE HASTA EL ANSIADO DESALOJO POR PARTE DEL CUERPO NACIONAL DE LA POLICÍA Y LOS ÓRGANOS JUDICIALES COMPETENTES EN DICHA MATERIA.

EN ESTE SENTIDO, DEBEMOS SEÑALAR QUE LA PROPIEDAD, TRAS EL LEGADO FORZOSO DE SU PROGENITOR A CAUSA DE UNA ENFERMEDAD DEGENERATIVA, TIENE EL ENORME DESEO DE RESOLVER LA COMPLICADA SITUACIÓN DE ESTE INMUEBLE BIEN CON SU COMPLETA DEMOLICIÓN O BIEN MEDIANTE LA VENTA DEL MISMO.

LA PROPIEDAD, A TRAVÉS DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE INFORME, HA ANALIZADO LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL EDIFICIO Y LA CONCLUSIÓN ES QUE TODOS LOS SUPUESTOS CONLLEVAN UN GRAN DESEMOLSO ECONÓMICO POR PARTE DE LA PROPIEDAD.

A CONTINUACIÓN, EN UN BREVE RESUMEN, SE EXPONEN LAS DIFERENTES OPCIONES DE NEGOCIO QUE PODEMOS BRINDAR A ESTE INMUEBLE DADO EL ESTADO DEL MISMO Y SU SITUACIÓN. LA ELABORACIÓN DE ESTE ESTUDIO SE BASA EN DETERMINAR VARIABLES PARA CONOCER LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE ESTA EDIFICACIÓN EN BLOQUE SITA EN LA CALLE F

- LA PRIMERA DE LAS ALTERNATIVAS QUE SE PROPONE ES LA DE LA DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO, CON EL FIN DE ELIMINAR CUALQUIER RASTRO CONSTRUCTIVO Y ASÍ EVITAR LA OCUPACIÓN QUE SE HA VENIDO HACIENDO DEL MISMO DE MANERA REITERADA DURANTE ESTOS ÚLTIMOS AÑOS.

A CONTINUACIÓN PASAMOS A DESCRIBIR LAS PARTIDAS NECESARIAS PARA ESTA PRIMERA ACTUACIÓN:

- PROYECTO DE DEMOLICIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA - 8.100,00 €
- CERTIFICADO DE GRIETAS CON LOS EDIFICIOS COLINDANTES EMITIDO ANTE NOTARIO - 771,71 €
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL ESPECÍFICO PARA DEMOLICIONES - 2.266,25 €
- ANDAMIAJES - 6.241,38 €
- DEMOLICIÓN MANUAL DE LA EDIFICACIÓN CON RESIDUOS AL INTERIOR DE LA MISMA - 55.517,00 €
- CARGA Y TRANSPORTE DE MATERIAL A CENTRO DE RESIDUOS AUTORIZADO - 40.884,36 €
- CANON DE VERTIDO EN CENTRO DE RESIDUOS AUTORIZADO - 17.989,12 €
- CERRAMIENTO DE FACHADA PRINCIPAL CON BLOQUE DE HORMIGÓN 40X20X20 CM HASTA 2,00 MT DE ALTURA Y PUERTA PEATONAL DE PASO EN CHAPA GALVANIZADA - 3.434,90 €
- COLOCACIÓN DE POSTES DE MADERA (SEGÚN LONGITUD) JUNTO A LA ACERA MUNICIPAL PARA EL MOVIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS AFECTADOS POR LOS TRABAJOS EN FACHADA - 1.602,30 €
- SEGURIDAD Y SALUD - 796,25 €

LA SUMA DE ESTOS CAPÍTULOS ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 137.603,27 €, MÁS EL IVA EN VIGOR.

A ESTE TENDRÍAMOS QUE AÑADIR LAS TASAS, IMPUESTOS Y LICENCIAS MUNICIPALES.

- LA SEGUNDA DE LAS ALTERNATIVAS QUE SE PROPONEN ES LA REFORMA INTEGRAL DEL EDIFICIO PARA SU POSTERIOR VENTA.

A CONTINUACIÓN PASAMOS A DESCRIBIR LAS PARTIDAS NECESARIAS PARA ESTA ACTUACIÓN Y LA RENTABILIDAD DE LA MISMA:

- SEGÚN NUESTRA EXPERIENCIA CON MÁS DE 20 AÑOS EN ESTE TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS, LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN PARA UNA REFORMA INTEGRAL MÍNIMA Y DIGNA DEL EDIFICIO, UNA VEZ REVISADO EL MISMO Y OBSERVADO SU ESTADO ACTUAL, RONDA LOS 350,00 €/M2€.
- ASÍ PUES, PARA UNA SUPERFICIE DE 1.754,00 M2 (QUE ES LA QUE FIGURA A DÍA DE HOY EN CATASTRO), EL PRECIO DE LOS TRABAJOS PARA OBTENER UN EDIFICIO QUE CUMPLA CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD ES DE 613.900,00 €.

- HONORARIOS FACULTATIVOS (SE CONTEMPLA UN 6% SOBRE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN) - 36.834,00 €
- GASTOS LEGALES (LICENCIA DE OBRA 1,00% + CONSTITUCIÓN PRÉSTAMO HIPOTECARIO 0,02% + ESTUDIOS ESTRUCTURALES 2,00% + SEGURO DECENAL 1,00% + TASAS 0,15%; TODO ELLO APLICADO SOBRE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN) - 25.599,63 €
- GASTOS VARIOS (GASTOS GENERALES 1,25% + GASTOS FINANCIEROS, COMISIÓN DE APERTURA MÁS INTERESES DE PRÉSTAMO 6,25% + IMPREVISTOS 2%; TODO ELLO SOBRE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN) - 38.368,75 €

EL SUMATORIO DE ESTOS CAPÍTULOOS ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 714.702,38 €, MÁS EL IVA EN VIGOR.

POR OTRO LADO, INDEPENDIEMENTE DE LAS POSIBLES LÍNEAS DE FINANCIACIÓN, CONTEMPLAMOS LA MISMA A TRAVÉS DE UN PRÉSTAMO QUE CUBRA EL 80% DE LA INVERSIÓN; ES DECIR, 571.761,90 €, Y UNA APORTACIÓN DE FONDOS PROPIOS HASTA COMPLETAR LA INVERSIÓN; ES DECIR, 142.940,48 €.

LOS GASTOS DERIVADOS DE ESTE PRÉSTAMO SERÍAN ALREDEDOR DE 72.794 €

DEL MISMO MODO, Y CON EL FIN DE VALORAR LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA FUTURA VENTA DE LAS VIVIENDAS, DESTACAMOS VARIOS FACTORES:

1º. LA ZONA DONDE SE ALOJA LA EDIFICACIÓN SE AUGURA UNA VENTA COMPLICADA DEBIDO AL NÚMERO DE VIVIENDAS EN CURSO, YA QUE NO EXISTE EN ELLA UN GRUPO TAN ELEVADO DE PERSONAS QUE PUEDAN ACCEDER A LAS MISMAS.

2º. ATENDIENDO AL PÁRRAFO ANTERIOR, LOS NUEVOS PROPIETARIOS TENDRÍAN UN PERFIL BAJO Y PARA DAR SALIDA AL EDIFICIO AL COMPLETO LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS TENDRÍAN QUE SER IGUALMENTE BAJOS.

TRAS SONDEAR PRECIOS CON VARIAS INMOBILIARIAS NOS INDICAN QUE UNA VIVIENDA DE ESAS CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE, SIN GARAJE NI ASCENSOR, Y EN UNA ZONA DEPRIMIDA DE LA CIUDAD COMO ES EL BARRIO *EL CRUCERO*, RONDA LOS 30.000,00 €. INDICAMOS EN ESTA VALORACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN QUE LOS DOS LOCALES EXISTENTES NO COMPUTARÍAN DADA LA POCA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA CALLE.

ASÍ PUES, EL RESUMEN DE DICHA OPERACIÓN SERÍA EL SIGUIENTE:

INGRESOS - GASTOS = 720.000,00 € - 787.496,38 € = - 67.496,38 € = BENEFICIO NEGATIVO

- LA TERCERA ALTERNATIVA QUE SE PROPONE ES LA REFORMA INTEGRAL DEL EDIFICIO PARA SU POSTERIOR ALQUILER.

SIGUIENDO LOS MISMOS PASOS QUE EN LA ALTERNATIVA SEGUNDA, LAS PARTIDAS NECESARIAS PARA ESTA NUEVA ACTUACIÓN SERÍAN LAS MISMAS, AL IGUAL QUE LOS GASTOS; ES DECIR, 787.496,38 € TRAS EL SUMATORIO DE TODOS ELLOS.

PARA VALORAR LOS INGRESOS OBTENIDOS POR EL ALQUILER DE LAS VIVIENDAS DESTACAMOS UN FACTOR DECISIVO: TENDREMOS QUE ALQUILAR POR COMPLETO LA EDIFICACIÓN PARA ASEGURAR UN FLUJO DE CAJA ACEPTABLE A LO LARGO DE LOS AÑOS Y ASÍ AHUYENTAR A POSIBLES OCUPANTES AJENOS A LA PROPIEDAD.

TRAS SONDEAR PRECIOS CON VARIAS INMOBILIARIAS, NOS INDICAN QUE UNA VIVIENDA DE ESAS CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE, SIN GARAJE NI ASCENSOR, Y EN UNA ZONA DEPRIMIDA DE LA CIUDAD COMO ES EL BARRIO DE EL CRUCERO, SE PUEDE ALQUILAR POR 250 € MENSUALES, CON UN NIVEL DE OCUPACIÓN DEL 90% DURANTE 11 MESES, PARA TODOS LOS AÑOS, Y SIN NINGÚN TIPO DE INCREMENTO ANUAL. INDICAMOS NUEVAMENTE QUE EN ESTA VALORACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN LOS DOS LOCALES EXISTENTES NO COMPUTARÍAN DADA LA INEXISTENTE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA CALLE.

POR TANTO, LOS INGRESOS ANUALES REFERIDOS AL ALQUILER SERÍAN (250X24X11X0,9) = 59.400,00 €/AÑO.

A CONTINUACIÓN PASAMOS A DESCRIBIR OTROS GASTOS DERIVADOS DE LA FUTURA ACTUACIÓN:

- GASTOS DE EXPLOTACIÓN (SE CONTEMPLA UN 6,00% SOBRE LOS INGRESOS ANUALES) - 3.564,00 €/AÑO



- AMORT: N 40 AÑOS (714.702,38 €/40) - 17.867,56 €
- CANON MIENTO (SE CONTEMPLAN 600 €/VIVIENDA ANUALES) - 14.400,00 €/AÑO
- IMPUES E CONTEMPLAN 12% SOBRE INGRESOS ANUALES) - 7.600,00 €/AÑO

EL SUMATORIO DE ESTOS CAPÍTULOS ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 43.431,56 €/AÑO.

ASÍ PUES, EL RESUMEN DE DICHA OPERACIÓN SERÍA EL SIGUIENTE:

INGRESOS - GASTOS = 2.376.000,00 € - 2.524.758,78 € = - 148.758,78 € = BENEFICIO NEGATIVO

- CABRÍA PROPONER DOS ALTERNATIVAS MÁS; REALIZAR UNOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS O UNA RESIDENCIA UNIVERSITARIA.

AUNQUE NO ES UNA BUENA ZONA PARA ALOJAR ELEMENTOS CORRESPONDIENTES AL SECTOR TERCIARIO, SE PODRÍA ESTUDIAR ESTA POSIBILIDAD.

CABE DECIR QUE NUESTRA CONFIANZA EN ESTA OPCIÓN ES NULA DADO QUE:

- NO ES UNA ZONA CON ARRAIGO HOTELERO NI UNIVERSITARIO; ESTAS VARIABLES SE CUMPLEN PERFECTAMENTE EN VARIAS ZONAS DE LA CIUDAD, PERO ESTA NO ESTÁ DENTRO DE DICHS PARÁMETROS.
- EN CUALQUIERA DE LOS CASOS, LA REFORMA INTEGRAL SE CONVERTIRÍA EN UN GRAN PROYECTO DE REHABILITACIÓN EN EL QUE SE TENDRÍA QUE CUMPLIR CON LA NORMATIVA SECTORIAL CORRESPONDIENTE A CADA CASO CON EL FIN DE ADOPTAR LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

POR TODO ELLO, EL COSTE DE CONSTRUCCIÓN SERÍA MUCHO MAYOR Y POR ENDE LOS GASTOS GENERALES MÁS ELEVADOS; ESTO NOS LLEVARÍA A LA MISMA CONCLUSIÓN QUE EN LOS TRES CASOS ANTERIORES = BENEFICIO NEGATIVO.



CONCLUSIÓN

TRAS EL ANÁLISIS REALIZADO, EL TÉCNICO ABAJO FIRMANTE SÓLO PUEDE CONCLUIR, EN LO QUE A SU COMPETENCIA PROFESIONAL SE REFIERE, QUE LOS DATOS OBRANTES EN ESTE INFORME SON REALES, Y QUE LA VALIDEZ DE LOS CRITERIOS DE ANÁLISIS DEPENDERÁN DE INTERPRETACIONES JURÍDICAS AJENAS A LA LABOR ENCOMENDADA.

IGUALMENTE, SE PROPONE LA DEMOLICIÓN COMPLETA DEL EDIFICIO Y SU RECONSTRUCCIÓN A BAJO COSTE.

NOTAS

CON FECHA 20 DE ABRIL DE 2018 SE PRODUCE EL FALLECIMIENTO DE D. [NOMBRE], Y SE PROCEDE A LA APERTURA DE SU TESTAMENTO, HABIDA CUENTA DE QUE EL RÉGIMEN DE GANANCIALES RIGE SU MATRIMONIO, ASÍ MISMO SE DISPONE LO SIGUIENTE REFERIDO AL INMUEBLE:

1. TENECE A SU ESPOSA,

2. EN NUDA PROPIEDAD A SUS HIJOS,

3. D. [NOMBRE], TUTORA LEGAL DE D. [NOMBRE],

4. D. [NOMBRE], TUTORA LEGAL DE D. DÑA. [NOMBRE].

- LA ESPOSA OSTENTARÁ EL USUFRUCTO SOBRE ESTE ÚLTIMO 50%

DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 335 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EL PERITO QUE SUSCRIBE EL PRESENTE DOCUMENTO, MANIFIESTA, BAJO JURAMENTO, 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 INTERESADAS, SIN QUE INCURRA EN LAS SANCIONES PENALES EN LAS QUE PODRÍA INCURRIR SI INCUMPLIERA SU DEBER COMO PERITO.

DE DICIEMBRE DE 2018