

EXPEDIENTE: ESTADO DE VIVIENDA. Revisión informe de valoración para venta forzosa.
PETICIONARIO: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON
SITUACIÓN: C/ Real 144, (Plaza de Enmedio) de Serón
SOLICITANTE: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON

INFORME TÉCNICO

1.- Antecedentes:

A requerimiento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Serón, por providencia del Sr. Alcalde de fecha 15 de abril de 2.016, se emitió informe con fecha 29 de abril del 2.016 respecto de la no ejecución de las obras ordenadas.

Se emitió informe de visita de inspección a la vivienda sita en C/ Real 146, (nº 4 según dirección catastral), en la conocida como Plaza de En medio, dentro del núcleo urbano de Serón, apareciendo como propietario en parte y titular catastral, según información aportada por el mismo Ayuntamiento, TURISMO VERDE DE SERÓN SL. . Todo con el fin de comprobar el estado de la misma, con fecha 18 de octubre de 2.011 al que remito. En base al cual se inició el correspondiente expediente de ruina.

Con fecha 22 de octubre de 2.014 se informó respecto si se habían realizado las obras que se comunicaron, por lo que se giró visita de inspección al exterior del inmueble.

El día de la fecha, se gira nueva visita de inspección para la comprobación requerida.

En mayo de 2022 se emitió informe con valoración al que me remito. Se valoraba el inmueble en 40.000,00 €, precio que fue la base del procedimiento de subasta para la venta forzosa del inmueble para el que no se ha presentado oferta alguna.

Con fecha 10 de noviembre de 2022 se emitió informe de revisión de la valoración al que me remito. Se valoraba el inmueble en 20.000,00 €, precio que fue igualmente la base del procedimiento de subasta para la venta forzosa del inmueble para el que no se presentaron ofertas.

Con fecha 13 de diciembre de 2024, se emitió informe de revisión de la valoración al que me remito. Se valoraba el inmueble en 15.000,00 €, precio que fue igualmente la base del procedimiento de subasta para la venta forzosa del inmueble para el que no se presentaron ofertas.

Con fecha 30 de abril de 2025, se emitió informe de revisión de la valoración al que me remito. Se valoraba el inmueble en 12.000,00 €, precio que fue igualmente la base del procedimiento de subasta para la venta forzosa del inmueble para el que no se presentaron ofertas.

Se solicita nuevo informe de revisión de valoración a la fecha.

2.- Informe:

Visto que el propietario del inmueble sito en la C/ Real nº 146 de esta localidad y declarado en ruina, ha incumplido el plazo de un año otorgado para efectuar las obras de restauración necesarias.

Los propietarios de la edificación sita en Real nº 146 de esta localidad de esta localidad son, según nota simple registral que obra en el expediente:

D. José Ramírez Ramírez y Dña Elvira de la Guandía Ruiz

Una mitad indivisa del pleno dominio

D. Edmigio Ramos Ramírez

Una tercera parte de una mitad indivisa del pleno dominio

Turismo Verde de Serón S.L.

Dos sextas partes indivisas del pleno dominio

Todo según consta de manera más extensa y detallada en la copia de la nota simple registral ya antigua.

Que en fecha 23 de octubre de 2.014, se declaró, de acuerdo con lo establecido en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de conformidad con el correspondiente Dictamen pericial, que el inmueble se encontraba en el estado de «Ruina urbanística». Asimismo, el inmueble se incluyó en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Que fue ordenada debidamente la realización *en el inmueble* las siguientes obras:

- Desmontado de cubierta
- Demolición total o parcial de forjados o en su caso refuerzo adecuado.
- Demolición parcial de los muros de carga agotados. Refuerzo en su caso.
- Limpieza del interior de posibles basuras y/o otros materiales acumulados en el interior del edificio.
- Saneado de los muros afectados restantes.
- Refuerzo y/o ejecución de forjados.
- Ejecución de cubierta (debería ser en su mayor parte de teja árabe, para cumplir la ordenanza)
- Sustitución de dinteles.
- Reposición de revestimientos, que sería completa en los exteriores, y en los interiores, (solería, alicatados, enfoscados, guarnecidos, pinturas, etc.).
- Sustitución o reparación integral de carpinterías tanto interiores como exteriores, incluyendo la colocación de vidrios.
- Sustitución y/o renovación de instalaciones.
- Presumiblemente, adecuación de cuartos húmedos (cocina y baño) para asegurar la habitabilidad

Que, girada nueva visita de inspección a la edificación sita en la c/ Real nº 146 de esta localidad, se ha comprobado de nuevo que no se han llevado ni se están llevando a cabo ninguno de las obras requeridas.

Que ha transcurrido ya sobradamente el plazo desde la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, sin que se hayan realizado las obras, por lo tanto, de conformidad con el artículo 157.5 de la 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía, procede la colocación del inmueble en situación de venta forzosa, entendiéndose el expediente iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA.

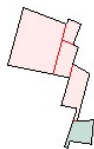
A los efectos de determinar el precio del inmueble, una vez que no se ha presentado oferta alguna para los anteriores procedimientos y visto el empeoramiento del estado de las obras con el paso de los meses y la subida de los gastos de construcción, se estima que a la fecha y para el bien inmueble descrito, un valor de doce mil euros, considerando:

Consultados los datos catastrales, consta:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3532203WG433350001SA  
Localización	CL REAL 4 04890 SERON (ALMERÍA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	716 m ²
Año construcción	1964

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL REAL 4 SERON (ALMERÍA)
Superficie gráfica	230 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	E	-2	01	129	R Rehabilitación integral	1.964
ALMACEN	E	-1	01	129	R Rehabilitación integral	1.964
VIVIENDA	E	00	01	129	R Rehabilitación integral	1.964
VIVIENDA	E	01	01	132	R Rehabilitación integral	1.964
ALMACEN	E	02	01	129	R Rehabilitación integral	1.964

SUPERFICIE DEL SOLAR.

La superficie del solar no se ha comprobado in situ, y considerada a efectos de valoración, es la catastral de 230,00 m², que es la superficie catastral del solar consultada por ser inferior a la superficie registral que es de 376 m².

EDIFICACIÓN:

La edificación se encuentra declarada en ruina urbanística. Su estado de conservación es muy bajo.

La superficie considerada a efectos de valoración es la catastral consultada de 716, m² de superficie construida.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN	Se desconoce
ESTRUCTURA	Muros de carga
CUBIERTA	Inclinada de teja
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Muros de carga
FACHADAS	Muros con pintura de cal
CARPINTERIA EXTERIOR	Madera
ANTIGÜEDAD	1964
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MUY BAJO. En ruina
SUPERFICIE COMPUTABLE	716
VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN	300,00 €/m ²
COEF. DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD	0,1
VALOR UNITARIO DEPRECIADO	40,00 €/m ²
VALOR DE REPOSICIÓN EDIFICACIÓN	21.480,00 €
	Gastos de demolición/refuerzos, etc
	estimados: 44.000,00 €
	DESCONTADOS: -27.520,00 €

VALOR DEL TERRENO SIN CONSIDERAR EDIFICACIONES:

230,00 m² * 150,00€/m² = 34.500,00 €.

VALOR	EUROS
Valor estimado terreno	34.500,00 Euros
Valor estimado edificación	-27.520,00 Euros
VALOR	6.980,00€
VALOR REDONDEADO	7.000,00€

El valor de tasación de los bienes reseñados en el presente informe, se estima en la cantidad de **(7.000,00 €) SIETE MIL EUROS.**

Se advierte que el valor referido se refiere al valor de mercado estimando las superficies catastrales.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordara lo que estime procedente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE