



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA SOLICITUD DE RUINA DE INMUEBLE A INSTANCIA DE PARTE

AUTORES DEL ENCARGO

ANA MARÍA PALOMO GARCÍA
MARÍA PILAR SAÑUDO ZAZO

TIPO DE INMUEBLE

Edificio

UBICACIÓN

Calle Las Madres, nº 7

POBLACIÓN (Provincia)

ÁVILA (Ávila)



Visado y Firma Digitales

Fecha:
 N° Expediente:
 Fase:

Descripción del Trabajo Profesional.


DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE RUINA DE EDIFICIO EN CALLE LAS MADRES Nº 7 DE ÁVILA

Promotor:

ANA MARIA PALOMO GARCÍA
 MARIA PILAR SAÑUDO ZAZO

Arquitectos:

Nombre:
 Colegiado:



Firmado digitalmente por
 NOMBRE AHIJADO
 GUADALUPE MARIA
 YOLANDA - NIF 06549240J
 Fecha: 2012.08.22 13:58:46
 +02'00'

Nombre:
 Colegiado:



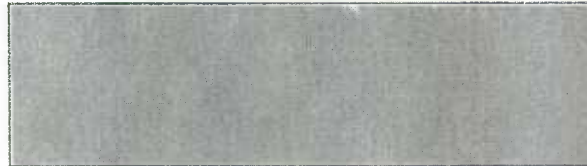
Nombre:
 Colegiado:



Nombre:
 Colegiado:



Nombre:
 Colegiado:



Nombre:
 Colegiado:



Firma Colegio

DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO DE CASTILLA Y LEÓN ESTE, DEMARCACIÓN DE AVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.

Firmado digitalmente por: NOMBRE VIDAL
 CASILLAS GARCIA DNI- 393196B
 Fecha: 24/08/2012
 Razón: He Visado este documento por el
 COACYLE demarcación Ávila

Yolanda Ahijado Guadalupe, Arquitecto colegiado nº 0576 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, (COACYLE) Demarcación de Avila, con NIF 06549240J y domicilio profesional en Avda. de Portugal, nº 25. 05001 Ávila.

En la revisión organoléptica llevada a cabo durante la visita de fecha 18 de Enero de 2012, en la que se inspecciona una parte del inmueble situado en Calle Las Madres, nº 7 de Ávila correspondiente al portal, patio interior y viviendas Bajo-Derecha, Bajo-Izquierda, y Primero-Derecha, se procede a la toma de datos oportuna, en base a la cual este técnico emite a su mejor saber y entender el siguiente

CERTIFICADO:

INMUEBLE: Calle Madres, nº 7. 05001 Ávila

REFERENCIA CATASTRAL: 7120805UL5072S0001QP

AUTORES DEL ENCARGO:

ANA MARÍA PALOMO GARCÍA DNI 6353387 (En representación del 50% de la propiedad)

PILAR SAÑUDO ZAZO DNI 06529409P (En representación del 50% de la propiedad)

1º -DESCRIPCIÓN DEL ESTADO FÍSICO DEL EDIFICIO

El edificio está situado en el entorno del convento de las Madres. La antigüedad se desconoce, pero según la información que figura en el Catastro de la Propiedad el edificio consta del año 1900 estimándose una antigüedad de más de 100 años.

El edificio tiene fachada a la calle de las Madres y a patio interior. La tipología edificatoria es manzana cerrada, con edificación colindante adosada por la parte izquierda del edificio y medianera vista parcialmente con un solar por la parte derecha.

El edificio consta de dos plantas sobre rasante: planta baja y planta primera. No dispone de planta sótano o bajo rasante.

La estructura se ejecuta mediante muros de carga y estructura de madera. Los muros de carga de fachada e interior están ejecutados mediante mampostería y adobe de diferentes espesores.

La estructura horizontal y de cubierta se ejecuta mediante madera con vigas y rollos de diferentes secciones y apoyados en los muros de carga.

El acceso a la propiedad se produce por el centro de fachada de la calle de las Madres, mediante un portal en el que se ubica la escalera de acceso a la planta primera y un pasillo que permite el acceso al patio posterior.

Desde este pasillo se accede a las viviendas de planta baja (Bajo-Izquierda y Bajo-Derecha). A través de la escalera del portal antes mencionada y desde un rellano o descansillo de pequeño tamaño se accede a las dos viviendas de planta primera (Primero-Izquierda y Primero-Derecha)

En el momento de la visita las viviendas Bajo-Izquierda, Bajo-Derecha y Primero-Derecha estaban desocupadas pudiéndose realizar visita interior de todos estos inmuebles. La vivienda Primero-Izquierda, según información verbal de la propiedad se encuentra alquilada y no fue posible el acceso al interior de la misma.

En el patio dispone de una construcción de una planta, destinada a trastero y adosada al lindero derecho de la propiedad.

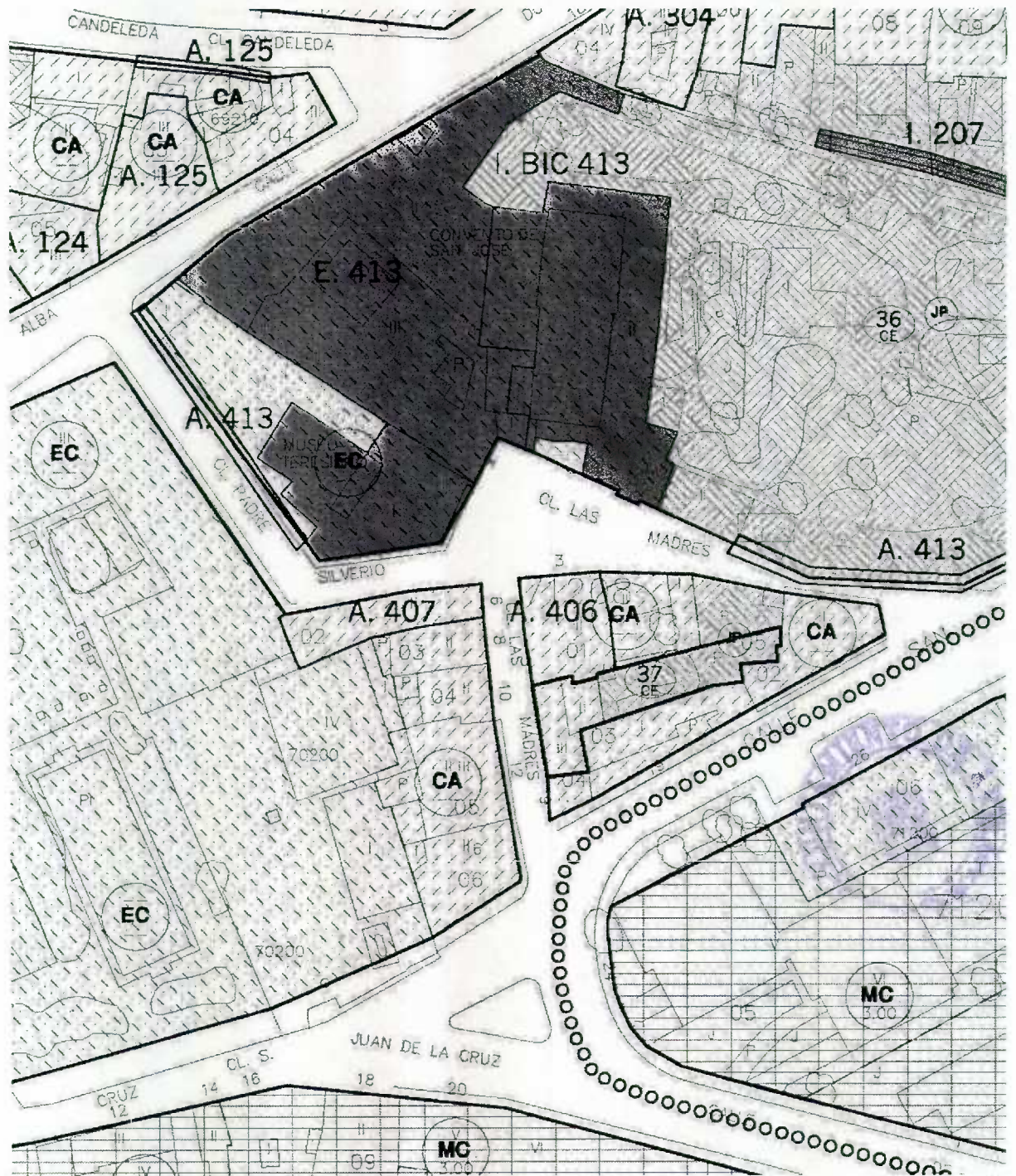
Según la información que figura en el Catastro, la superficie del terreno es de 256 m². La edificación principal tiene dos plantas con una superficie construida por planta de 99 m² con un total de superficie construida de 198 m².

La edificación auxiliar que existe en el patio tiene una superficie construida de 18 m².



El edificio no está sujeto a ningún régimen de protección urbanística. La Normativa urbanística de aplicación es la Ordenanza CA (Casco Antiguo) dos plantas del P.G.O.U. de Ávila.

Normativa urbanística:



 COACYLE/ÁVILA	VISADO	
	Excedente 20120614	Fase 402

24/08/2012

Odenanza: CA (Casco Antiguo)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA (AVILA) TERCERA MODIFICACION DE ORDENACION URBANA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA (AVILA) TERCERA MODIFICACION DE ORDENACION URBANA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA (AVILA) TERCERA MODIFICACION DE ORDENACION URBANA

3. Usos y tipología de edificación en el Plan 810

- Casco Antiguo CA
- Residencial Manzana Cerrada MC
- Residencial en Bloque RB
- Residencial Unifamiliar Intensiva RUI
- Residencial Unifamiliar Pasado RUP
- Residencial Unifamiliar Extensiva RUE
- Industrial Intensiva INI
- Industrial Extensiva INE
- Direccion Comunitaria DC
- Servicios públicos e Infraestructuras SP
- Servicios Privados SEP
- Aparcamiento PA
- Nucleo Rural NR
- Espacios Libres Públicos ELP
- Jardin Privado JP

Artículo 78 - Ordenanza de Casco Antiguo (CA).

1. AMBITO. De aplicación en el municipio de Casco Antiguo español en los Planos de Ordenación (Resolución 1/102) y en los correspondientes al artículo del Plan Especial de Protección.

2. USO Y TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES. El uso predominantemente es residencial unifamiliar y colectivo. Correspondiente a los tipos de edificación de viviendas unifamiliares, y que también pueden incluirse en algunos casos de manzanas situadas en los barrios de las pequeñas dimensiones de la manzana o manzana.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA. No tendrán prioridad ni prioridad sobre los edificios existentes que conforman a la manzana, limitándose a un máximo de 8 metros de anchura y 10 metros de profundidad, con un mínimo de 100 m².

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA. El Plan Especial no tiene carácter restrictivo frente a los edificios existentes, atendiendo a las regulaciones, con la finalidad que se realice la tipología de parcelas y edificación propia del Casco Antiguo, por las condiciones especiales de situación exterior, y en algunos, superficie mínima edificable, ocupación de parcela y disposición de la edificación.

4.1. Alineación exterior y línea exterior de edificación. En los casos en los que no existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

4.2. Alineación exterior y línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

4.3. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

2.2. Rehabilitación de edificios y jardines

Una vez se admiten cambios frontales y laterales a la línea exterior de edificación cuando ya existen construcciones por usos de jardín o patio, en tal caso, la alineación exterior de edificación deberá mantenerse con un mínimo de 0,50 m de anchura de edificación.

4.4. Rehabilitación de edificios y jardines. Se deberá mantener la alineación exterior de edificación, y en algunos casos, se podrá permitir la alineación exterior de edificación, y en algunos casos, se podrá permitir la alineación exterior de edificación.

5.1. Alineación exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.2. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.3. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.4. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.5. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.6. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.7. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.8. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.9. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

5.10. Línea exterior de edificación. En los casos en los que existan jardines privados o jardines privados de edificación, se alineará con la línea exterior de edificación exterior del Plan, la línea exterior de edificación exterior del Plan y el límite exterior de edificación exterior del Plan.

1. La superficie máxima edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Superficie máxima edificable de cada parcela, b) Superficie máxima edificable de cada parcela, c) Superficie máxima edificable de cada parcela.

2. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

3. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

4. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

5. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

6. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

7. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

8. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

9. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

10. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

11. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

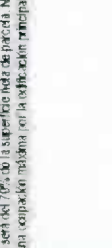
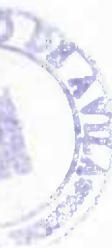
12. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

13. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

14. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

15. El fondo máximo edificable de cada parcela se obtiene como suma de: a) Fondo máximo edificable de cada parcela, b) Fondo máximo edificable de cada parcela, c) Fondo máximo edificable de cada parcela.

VISADO
 24/08/2012
 Expediente 20120614 Fase 402
 COACYLE / ÁVILA



2º- JUSTIFICACIÓN DE CAUSA DE DECLARACIÓN DE RUINA

Descripción de las patologías:

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

En la planta baja mediante inspección visual no parecen observarse patologías importantes que hagan suponer un fallo en la cimentación. Se observan humedades en las zonas bajas de los muros de carga y tabiques de distribución producidos probablemente por capilaridad.

En la zona donde la estructura es de madera, ésta presenta un grave estado de deterioro, tanto por la humedad, como por la pérdida de sección debido a la degradación de la madera. La cubierta del edificio tiene una estructura de madera gravemente deteriorada, apreciándose huecos en el tablero de cubierta que provoca la entrada de grandes cantidades de agua de lluvia. No se ha podido apreciar durante la visita el estado de todas las vigas de madera que conforman la estructura de cubierta, si bien se encuentran con riesgo alto de estar en mal estado debido a que se humedecen habitualmente como consecuencia de las goteras y huecos a los que me he referido anteriormente. El forjado que divide las viviendas bajo-derecha y primero-derecha está formado por una estructura de madera gravemente deteriorada. El suelo de alguna dependencia del primero derecha, presenta este grave estado de deterioro, tanto por la humedad, como por la degradación de la madera del tablero de suelo.

Todo esto ha provocado el derrumbe parcial de falsos techos y del tablero de techo de planta primera que es a su vez el suelo de la planta desván.

FACHADAS Y PARAMENTOS

Se han detectado grietas exteriores e interiores en el muro colindante con la parcela catastral 7120804, así como fisuras en el interior de los muros colindantes con patio y parcela catastral 7120803, aunque no se aprecia desplome de muros de carga, ni en fachada ni en medianeras.

Se detecta además una falta apreciable de mantenimiento de dichas fachadas con mal estado del enfoscado y pintado, rotura y desprendimiento de los azulejos que revisten inferiormente el balcón de la calle Las Madres, roturas y faltas de vidrios en las ventanas con una carpintería de madera muy deteriorada. Las bajantes presentan un mal estado con roturas, deformaciones y perforaciones.

También se observan cableados por fachada sueltos.

CUBIERTA

La cubierta situada sobre la vivienda Primero-Derecha, tiene gran cantidad de goteras. También se han observado huecos en cubierta, abiertos al exterior, por rotura de tejas, tablero o lucernario, que propician una gran entrada de agua cuando llueve sobre techos, paredes, estructura, lo que está provocando un gran deterioro de las mismas.

La cubierta en general muestra síntomas de gran deterioro con profusión de vegetación en la misma

REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las viviendas visitadas tienen una instalación de agua inutilizables. Los canalones se encuentran con gran cantidad de vegetación u abolladuras. También se ha observado un importante estado de oxidación de los soportes de los mismos.

Las bajantes de pluviales tienen orificios que limitan su funcionamiento.

En el patio posterior, y pegada al muro medianero, discurre una bajante de aguas grises que tiene roturas, lo que está produciendo la evacuación de parte de estas aguas al patio, lo que mantiene este espacio en una situación totalmente insalubre.



REDES GENERALES DE GAS Y ENERGÍA ELÉCTRICA

Las instalaciones eléctricas de las viviendas visitadas se encuentran muy en precario. En la actualidad, estas tres viviendas tienen cortado el servicio de electricidad. Aparecen instalaciones muy antiguas y deterioradas, con parte del cableado sin empotrar, que aparece visto por las paredes, expuestas a las humedades y el agua que discurre por las paredes.

Las patologías enunciadas y que se han detectado durante la visita, en la que se ha realizado una revisión organoléptica de parte del inmueble, inducen a la conclusión de que tienen la suficiente entidad para considerar que las reparaciones necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad superan el límite del deber de conservación que corresponde al propietario por lo que se solicita la RUINA ECONÓMICA.

3º- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS

De acuerdo con lo establecido en los artículos 107,1 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 323 del Decreto 22/2004 de 29 de Enero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Texto en vigor de 17 de Agosto de 2009) en el que dice:

Artículo 323. Supuestos de ruina ²¹²

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.
- b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Artículo 19. Deber de conservación ⁴

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. A tal efecto se entiende por:

- a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
- b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.
- c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.
- d) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 14, el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber, y al Ayuntamiento en lo que exceda de dicho límite. A tal efecto:

- a) El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición.
- b) Se entiende por coste de reposición el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:
 - 1ª. Se considerará la misma superficie construida.
 - 2ª. Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.
 - 3ª. Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.
 - 4ª. Se excluirá el valor del suelo.
 - 5ª. No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

**VISADO**

24/08/2012

Expediente Fase
20120614 402

COACYLE / ÁVILA

Se procede a describir las medidas a adoptar para reparar todas las patologías antes enumeradas y rehabilitar el edificio.

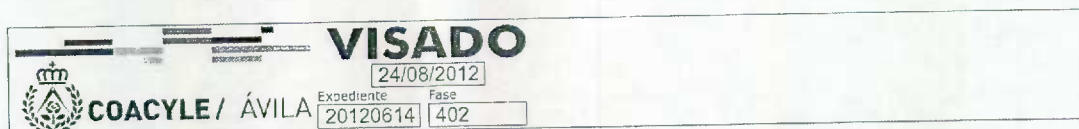
A modo de resumen, se propone, previo desalojo de todas las personas que habiten en el inmueble, apuntalamiento de los forjados que sean necesarios, una limpieza y desescombro del edificio y patio, desmontaje de la cubierta (cubrición de teja y la parte del entablado que se encuentre en mal estado). Reparación y sustitución de las vigas de estructura de cubierta que se encuentren rotas o que no puedan ejercer su función. Demolición de falsos techos de cañizo y forjados de madera que se encuentran en mal estado y tabiques (vivienda Bajo-Derecha y vivienda Primero-Derecha). Impermeabilización de solera y muros de carga para solucionar las humedades por capilaridad que actualmente tiene. Reposición del tablero de cubierta, colocación de aislante e impermeabilizante bajo teja y colocación de la cubrición de teja cerámica curva con recuperación y aprovechamiento máximo del material desmontado. Se construirán los forjados demolidos, se procederá a la colocación del aislamiento en muros exteriores de todo el edificio y a la ejecución de tabiques en las viviendas que se han demolido. Se construirá al menos un baño y una cocina en cada una de las viviendas siguientes: Bajo-Derecha, Primero-Derecha y Bajo Izquierda. También se realizará nueva la instalación de electricidad, fontanería, y calefacción acorde al cumplimiento de la actual normativa. Se procederá al revestimiento de yesos en los paramentos de nueva ejecución y reparación de los ya existentes afectados por la obra. Colocación de carpintería exterior e interior, solados y alicatados y pinturas interiores y exteriores.

Las medidas enumeradas anteriormente resumen las principales acciones a ejecutar encaminadas para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad en el conjunto del edificio. Pueden ser requeridas nuevas acciones, no enumeradas anteriormente, que se deberán tomar si aparecen en la ejecución y el desarrollo de la obra indicios que obliguen a ello.

El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para la reparación y rehabilitación del edificio, es decir, el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación del edificio se estima en **133.302,24 euros** que se desglosa de la siguiente manera:

DEMOLICIONES

- Limpieza y desescombro general del edificio y patio: **1.340 Euros**
- Apeo de forjados de madera de las plantas baja y primera: **2.200 Euros**
- Desmontaje de cubrición de teja cerámica curva por medios manuales con recuperación y aprovechamiento máximo del material desmontado, incluso apilado del mismo y desmontaje del soporte de cubrición formado por entablado de madera **1.700 Euros**
- Demolición de falsos techos de cañizo dañados, de tabiques, de forjados de madera y elementos cerámicos por medios manuales. **3.870 Euros**
- Desmontaje de canalones y bajantes, aparatos sanitarios, instalación eléctrica y de fontanería, carpinterías exterior e interior, por medios manuales



- Carga y transporte de escombros al vertedero	1.740 Euros
- Alquiler de andamio metálico tubular de acero con plataforma de acceso incluso alquiler de malla protectora de seguridad y montaje y desmontaje	2.050 Euros
	1.350 Euros
TOTAL DEMOLICIONES	14.250 €

OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN

- Movimiento de tierras	130 Euros
- Saneamiento horizontal y vertical:	2.220 Euros
- Cimentación y muros contención:	1.280 Euros
- Estructura (forjados y dinteles)	5.270 Euros
- Cerramientos	0 Euros
- Cubiertas.	8.870 Euros
- Tabiquería y ayudas.	4.710 Euros
- Yesos	2.390 Euros
- Cantería	390 Euros
- Solados y pavimentos	5.920 Euros
- Chapados y alicatados	6.020 Euros
- Carpintería interior	5.340 Euros
- Carpintería exterior, persianas	6.700 Euros
- Cerrajería	420 Euros
- Fontanería y aparatos sanitarios	4.760 Euros
- Calefacción y A.C.S.	2.430 Euros
- Electricidad, telefonía, TV y especiales	3.690 Euros
- Instalaciones especiales	390 Euros
- Pinturas	3.010 Euros
- Vidriería	1.940 Euros
- Impermeabilizaciones y aislamientos	3.740 Euros
- Falsos techos decoración	1.650 Euros
- Varios y otros	490 Euros
- Gestión de residuos	630 Euros
TOTAL REFORMA Y REHABILITACIÓN	72.390 €

TOTAL**86.640 €**

P.E.M			86.640,00 €
Gastos Generales	13%		11.263,20 €
Beneficio industrial	6%		5.198,40 €
TOTAL			103.101,60 €
Control de calidad, seguridad y salud			866,40 €
Honorarios profesionales			9.000,00 €
TOTAL			112.968,00 €
18% IVA	18%		20.334,24 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA			133.302,24 €

El cálculo del coste de reposición de las edificaciones existentes, es decir, el valor actual de construcción de una edificación de nueva planta equivalente al edificio existente, se estima en un total de **102.600,00 Euros**.

El precio unitario medio de coste de construcción de un edificio de viviendas, con unas calidades constructivas similares al edificio que nos ocupa, se estima en 500 Euros/m² y el de trastero en 200 Euros/m², (incluidos los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción)

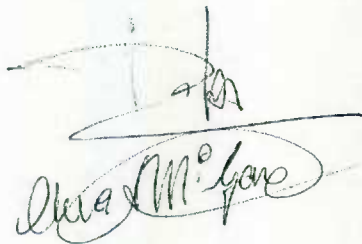
198 m² X 500 Euros/m² = 99.000 Euros

18 m² X 200 Euros/m² = 3.600 Euros

En base a todo lo anteriormente expuesto, existe un coste de reparación (133.302,24 Euros) que supera ampliamente el 50% del valor del inmueble, (102.600,00 Euros X 50% = 51.300,00 Euros) por lo que a juicio del técnico que suscribe, el inmueble se encuentra en estado de RUINA ECONÓMICA.

Ávila, Julio de 2.012

LA PROPIEDAD



Fdo: Dña. ANA MARÍA PALOMO GARCÍA

Dña. MARÍA PILAR SAÑUDO ZAZO

EL ARQUITECTO



Fdo: YOLANDA AHIJADO GUADALUPE

Arquitecto colegiado nº 0576 del COACYLE



4º- INFORME DE SI EL INMUEBLE REÚNE CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD SUFICIENTE PARA LA PERMANENCIA DE SUS OCUPANTES

Yolanda Ahijado Guadalupe, Arquitecto colegiado nº 0576 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, (COACYLE) Demarcación de Avila, con NIF 06549240J y domicilio profesional en Avda. de Portugal, nº 25. 05001 Ávila.

En vista de las explicaciones dadas en los párrafos anteriores, con los conocimientos y experiencia que me confieren mis estudios y mi profesión,

INFORMO:

En la revisión organoléptica llevada a cabo durante la visita de fecha 18 de Enero de 2.012, se inspecciona una parte del inmueble situado en Calle Las Madres, nº 7 de Ávila con referencia catastral nº 7120805UL5072S0001QP.

Dicha parte inspeccionada corresponde al portal, patio interior y viviendas Bajo-Derecha, Bajo-Izquierda, y Primero-Derecha. Esta parte del inmueble no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficiente para ser habitado.

La vivienda Primero-Izquierda no se pudo visitar, y según información verbal de la propiedad la vivienda está alquilada y ocupada. De esta parte de edificación no tengo elementos de juicio suficientes para emitir opinión al respecto.

Ávila, Julio de 2.012

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO



Fdo: Dña. ANA MARÍA PALOMO GARCÍA

Fdo: YOLANDA AHIJADO GUADALUPE

Dña. MARÍA PILAR SAÑUDO ZAZO

Arquitecto colegiado nº 0576 del COACYLE



ANEXOS:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7120805UL5072S0001QP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL MADRES 7

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

ASO CONSTRUCCIÓN: 1900

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 216

DATOS DE LA FINCA LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL MADRES 7 AVILA (AVILA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 216

TITULO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

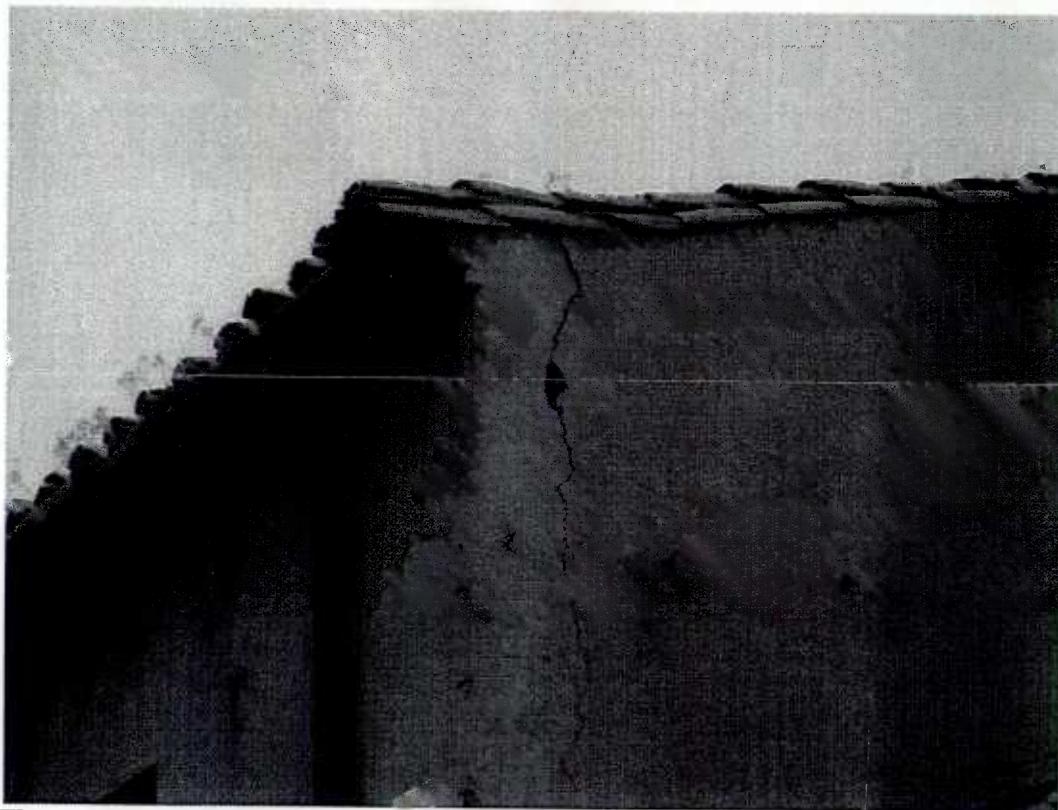
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Elemento	Planta	Superficie m²
VIVIENDA	1	0A	99
VIVIENDA	1	01	99
ALMACEN	1	0B	18

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 27 de Julio de 2012

FOTOGRAFÍAS:

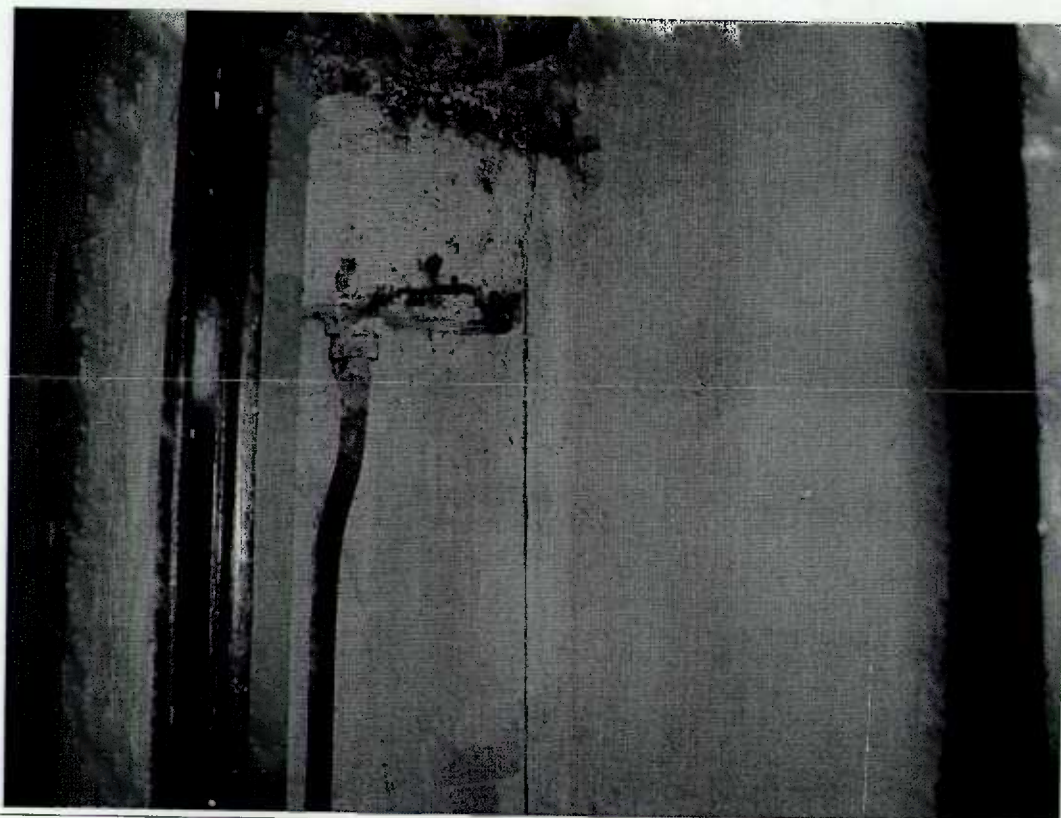
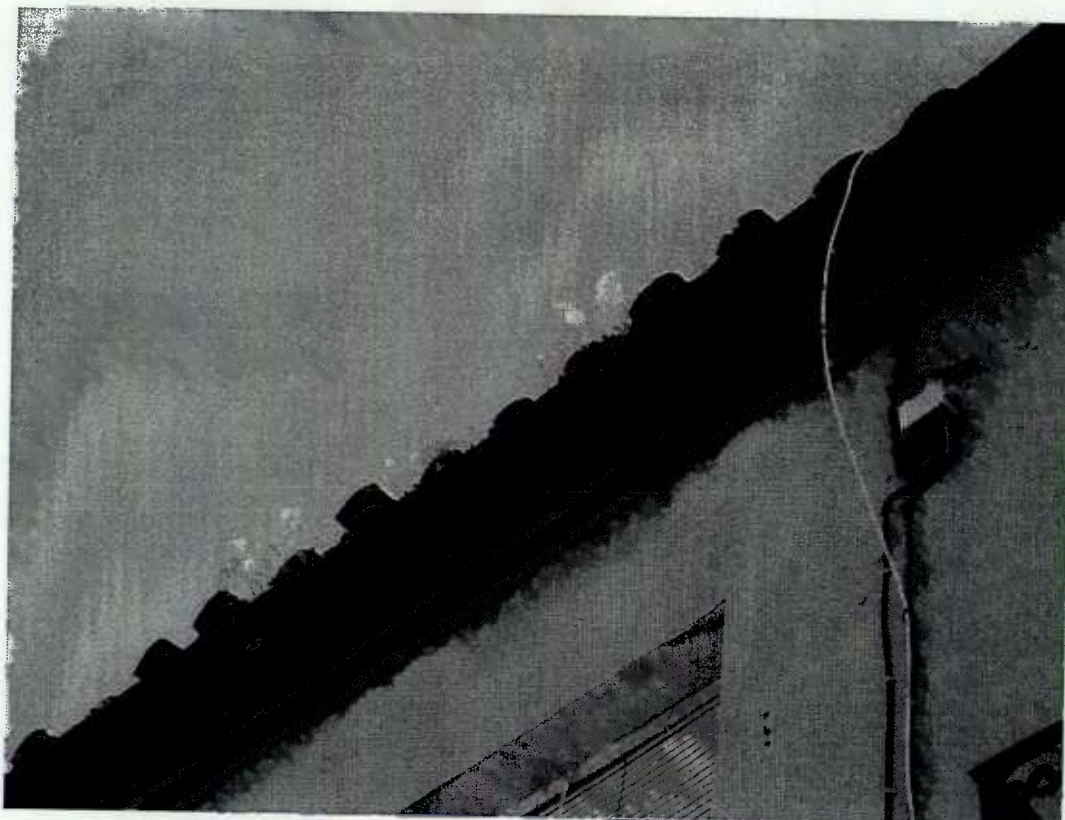



	COACYLE / ÁVILA	VISADO	
		Expediente	Fase
	20120614	24/08/2012	402

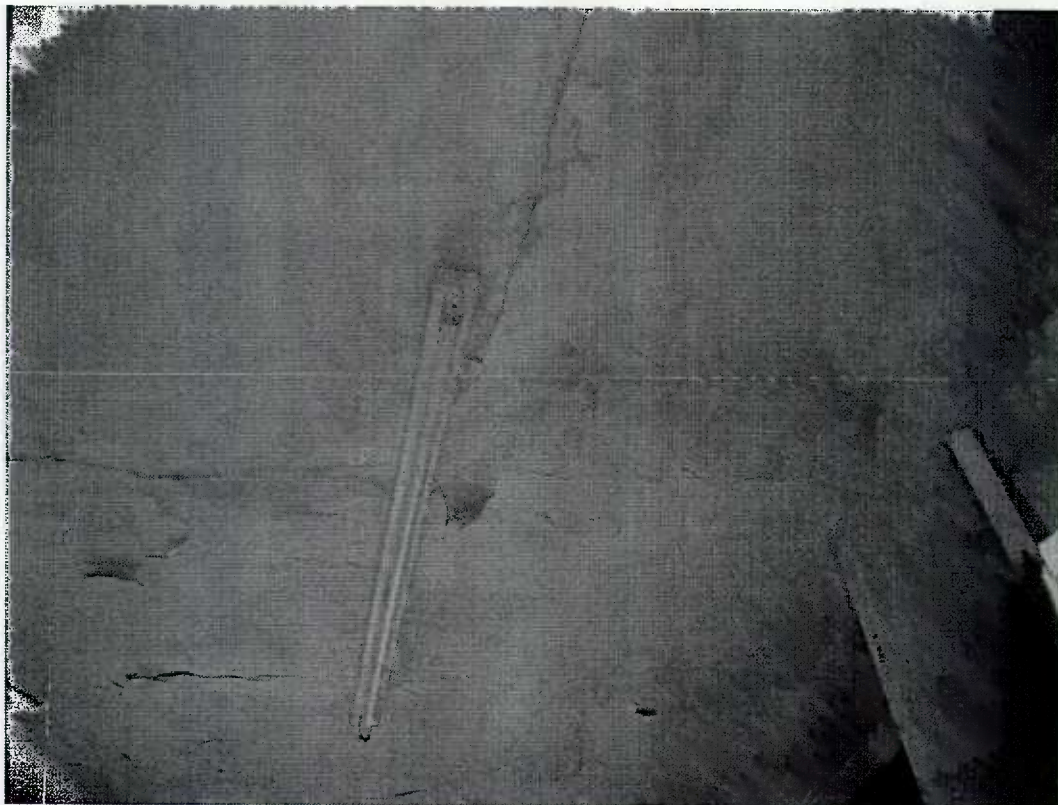
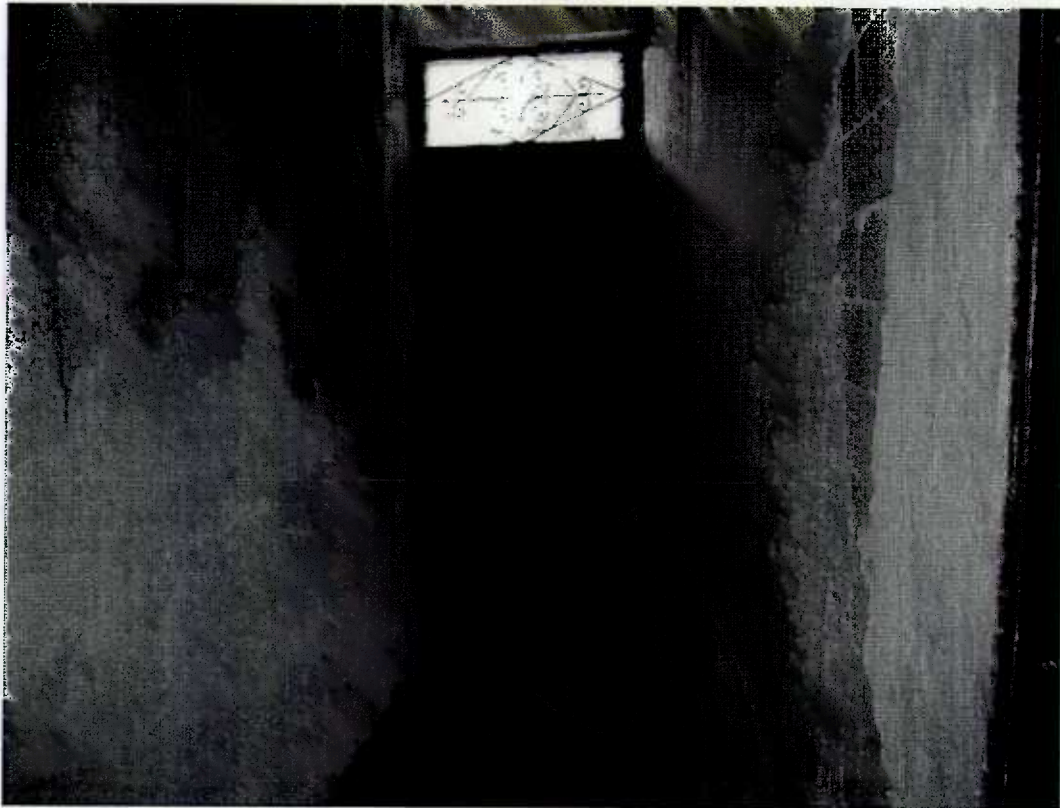




	COACYLE / ÁVILA	VISADO	
		Expediente	Fase
		24/08/2012	
		20120614	402



	COACYLE/ÁVILA	VISADO	
		Expediente 20120614	Fase 402

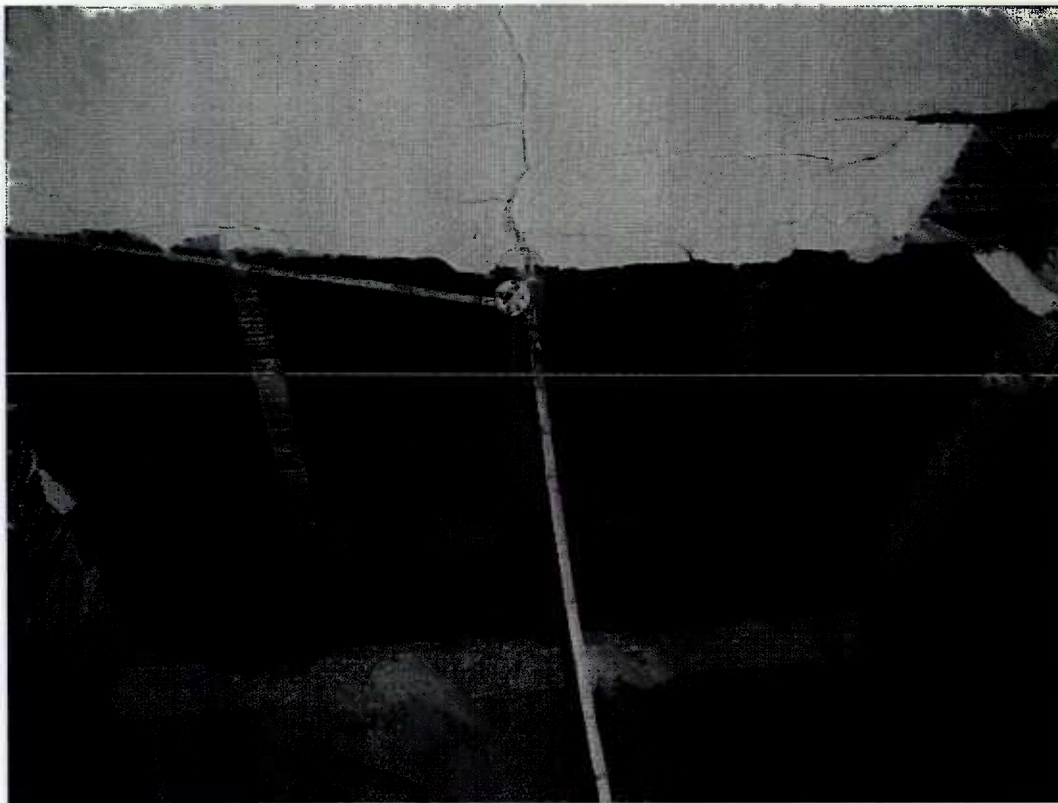
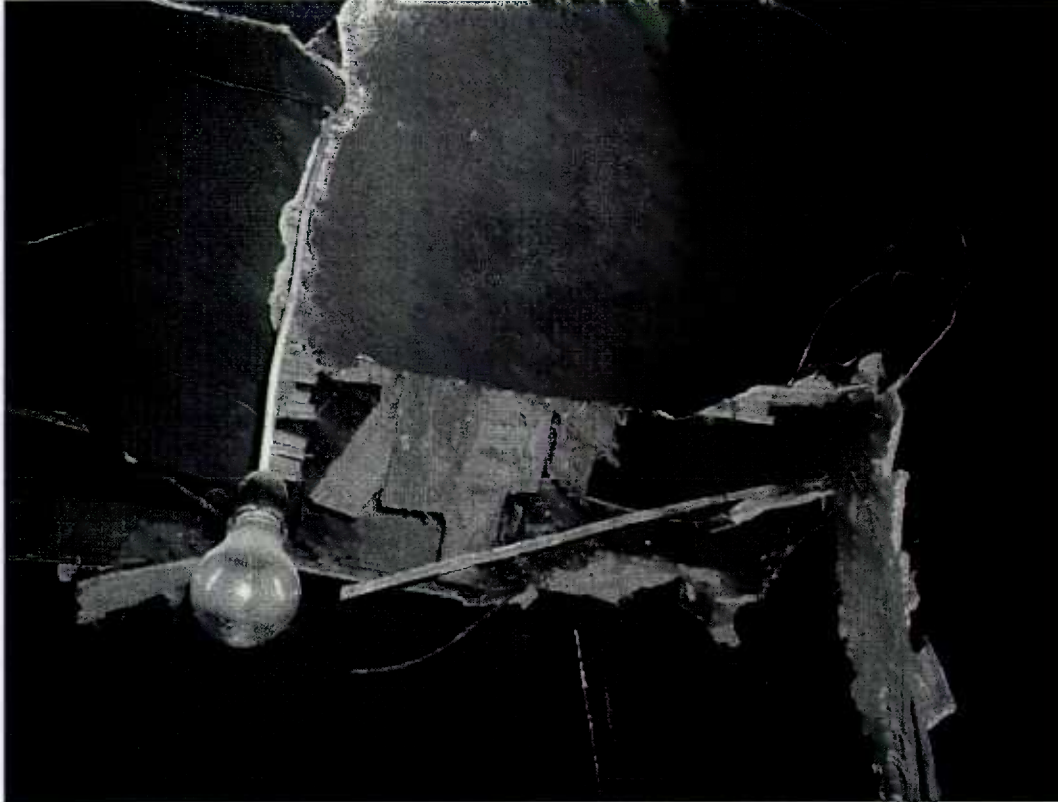


INFORME PARA SOLICITUD DE RUINA

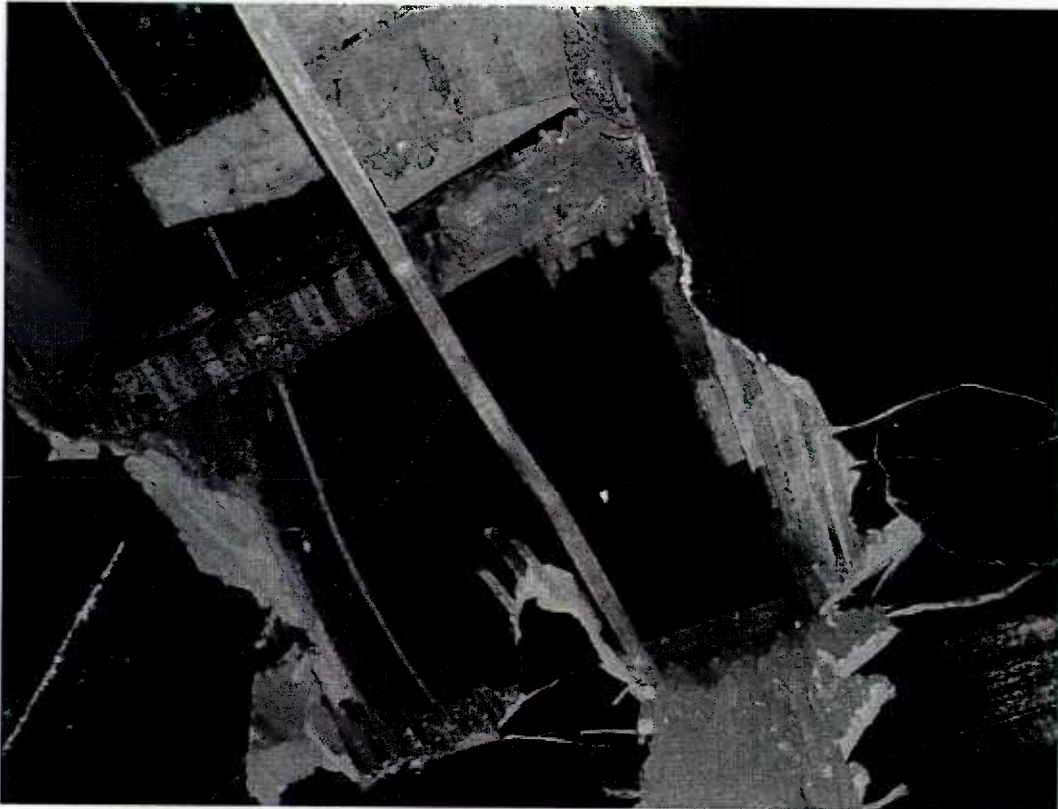
en C/ Las Madres, nº 7. (ÁVILA) 16

	COACYLE / ÁVILA	VISADO	
		Expediente	Fase
		24/08/2012	
		20120614	402





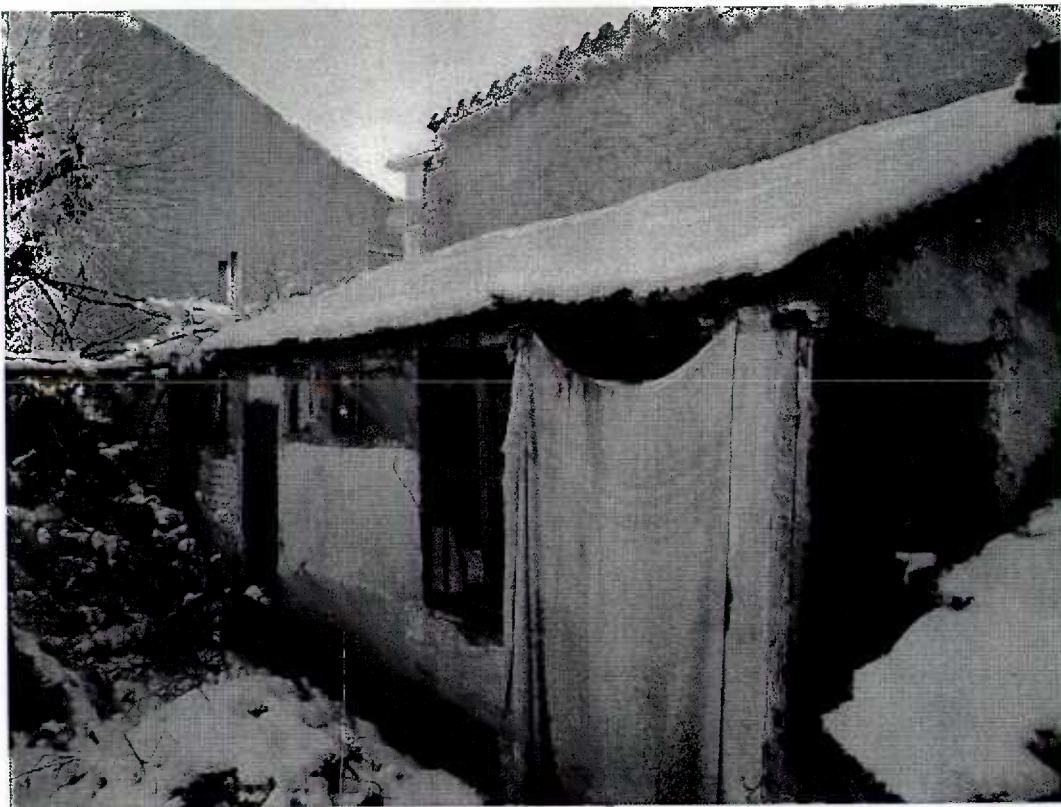
		VISADO	
		24/08/2012	
COACYLE / ÁVILA		Expediente	Fase
		20120614	402



	COACYLE/ ÁVILA	VISADO	
		Expediente 20120614	Fase 402
		24/08/2012	



	VISADO	
	[24/08/2012]	
Expediente	Fase	
20120614	402	



INFORME PARA SOLICITUD DE RUINA

en C/ Las Madres, nº 7. (ÁVILA) 20

