

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24 GRANADA

REG.MPAL.Nº

374

REG.AUT.Nº

GUADIX
JIMENEZ,
MARIA
DEL
CARMEN
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por GUADIX JIMENEZ,
MARIA DEL CARMEN
(FIRMA)
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=45714031
J, sn=GUADIX,
givenName=MARIA DEL
CARMEN, cn=GUADIX
JIMENEZ, MARIA DEL
CARMEN (FIRMA)
Fecha: 2019.09.30
10:44:54 +02'00'

46653320
M CARLOS
CORONADO (R:
A63379135)
5)

Firmado
digitalmente
por 46653320M
CARLOS
CORONADO (R:
A63379135)
Fecha:
2019.10.01
16:05:02 +02'00'



Aprobado por la Junta de Gobierno
en sesión de fecha

11 OCT, 2019

EL LA SECRETARÍA GENERAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, 24 DE GRANADA

DIRECCIÓN

Calle Mano de Hierro, 24.
Granada, 18001 (Granada)

FECHA

ABRIL 2019

CLIENTE

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

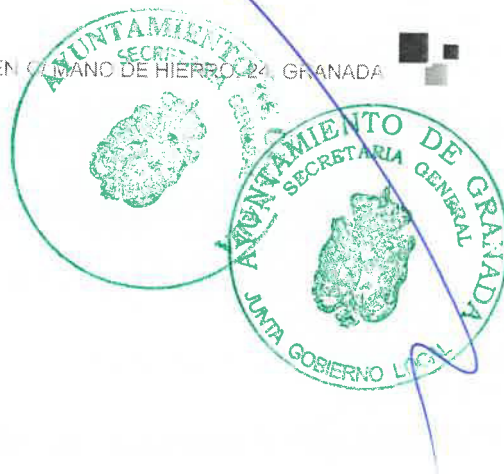
31 JUL 2020

08 OCT, 2020



CriteriaCaixa
InmoCaixa

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24, GRANADA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO

CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA



1 INTRODUCCIÓN

1.1. AUTOR DEL INFORME

1.2. ANTECEDENTES

1.3. OBJETO

1.4. DATOS DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1.5 RESUMEN EJECUTIVO



1. INTRODUCCIÓN

1.1 AUTORA DEL INFORME

La autora del presente informe es la Arquitecta D^a María del Carmen Guadix Jiménez con número de colegiada 1.803 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y con el número de 606928 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.2 ANTECEDENTES

Debido al estado actual del inmueble localizado en calle Mano de Hierro, nº 24 (Granada), con ficha catastral 6753520VG4165D0001FT y en base a la documentación técnica y notificaciones expedidas por el Ayuntamiento de Granada relativas al expediente 15328/13/PUR (adjunta en el punto 4 del presente Informe) y a la notificación correspondiente a dicho expediente por parte de Conserjería de Cultura y Patrimonio Histórico (adjunta en el punto 5 del presente Informe), con expediente N/Expte:BC.02.21/19-Ref: BC/ACL/ga.

Se procederá a la demolición de la edificación, para la obtención de un solar, para dar cumplimiento a la Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Granada del mencionado expediente, por la cual se declara dicho inmueble en **Ruina Física inminente** con fecha de 11 de febrero de 2019.

El edificio está catalogado con un nivel de Protección B y se halla incluido en el *Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada*, con ficha 02.036, al ubicarse en el entorno de BIC de la Basílica de San Juan de Dios.

1.3 OBJETO

El objeto del presente documento es la DESCATALOGACIÓN del edificio situado en Calle Mano de Hierro, nº 24 con ficha 02.036 y dar cumplimiento así del artículo 5.3.9. *Contenidos de los expedientes de Descatalogación y/o Disminución del Nivel de Catálogo de un edificio* del expte. Nº 710/98. Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada por parte del Área de Planificación Urbanística. Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, del 14 de Agosto de 2002. Cumplimiento requerido, como uno de los documentos a disponer, por parte Conserjería de Cultura y Patrimonio Histórico para poder llevar a cabo la demolición del mismo.



1.4 DATOS DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de una edificación en la que se sitúan cuatro viviendas en planta primera, segunda, tercera y cuarta (una por planta) y un local en planta baja además de la entrada las plantas superiores, siendo un inmueble de carácter urbano, construido en los años 50 (aproximadamente).

La parcela donde se sitúa la edificación tiene forma rectangular y cuenta con 314 m², contruidos según consta en los datos catastrales. La superficie adoptada, sin embargo, es mayor debido a que se considera superficie tomada in situ tras para tasación del inmueble con fecha 05 de julio de 2014 por la Sociedad de Tasación Valtecnic, S.A., con una superficie total construida de 341,55 m².

La superficie total a demoler, por tanto, es de 341,55 m² contruidos, si dotamos de una altura media de 4,00 m para planta baja y de 3,00 m para plantas de vivienda superiores, se obtiene un volumen a demoler de 1127,92 m³ que hay que demoler.

La edificación se encuentra con un frente de fachada y tres medianeras.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Edificación se localiza entre medianeras en una manzana cerrada y se desarrolla en 5 plantas sobre rasante (planta baja + tres alturas + ático). El inmueble se caracteriza por situarse dentro de un solar de escasa superficie y gran estrechez.

La distribución por usos y plantas es la siguiente: Edificio compuesto por local comercial en planta baja y una vivienda por planta (4 en total), siendo el uso predominante del edificio el de vivienda pero actualmente deshabitado por las condiciones de seguridad del propio inmueble.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

Dentro del PGOU de Granada y el Plan Centro, el inmueble se localiza en suelo urbano consolidado siendo de tipo residencial plurifamiliar en tipología de manzana cerrada.

En cuanto a la catalogación, se trata de un inmueble catalogado con nivel B y nº de ficha 02.036, al ubicarse en el entorno de BIC de la Basílica de San Juan de Dios.

Los elementos catalogados a considerar para el desmontaje y conservación son:

- Fachada.
- Zaguán.
- Cerrajerías de interés.

La determinación de las superficies consideradas de los inmuebles que valoramos se refleja en el siguiente cuadro. Dicha superficie se deriva de la planimetría y documentación aportada por el solicitante calculando las siguientes superficies por planta:

PLANTA BAJA

Superficie útil (m ²)	62.02
Superficie construida (m ²)	76.24

PLANTA PRIMERA

Superficie útil (m ²)	57.00
Patio	3.00
Superficie construida (m ²)	73.24

PLANTA SEGUNDA

Superficie útil (m ²)	57.00
Patio	3.00
Superficie construida (m ²)	73.24

PLANTA TERCERA

Superficie útil (m ²)	57.00
Patio	3.00
Superficie construida (m ²)	73.24

PLANTA ÁTICO

Superficie útil (m ²)	31.89
Patio	3.00
Terraza	25.79
Superficie construida (m ²)	45.59

TOTAL

Superficie útil (m ²)	264.91
Patio	3.00
Terraza	25.79
Superficie construida (m ²)	341.55

CONDICIONES PARTICULARES URBANÍSTICAS.

A este inmueble le es de aplicación las siguientes figuras de planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (P.G.O.U.-2000) con fecha de aprobación definitiva el 30 de marzo de 2.001 (B.O.P. 10 de mayo de 2001).
- Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la L.O.U.A. con aprobación definitiva el 27 de febrero de 2009 (B.O.P. 19 de mayo de 2009).
- Plan Especial de Protección y Catálogo del Centro Histórico con aprobación definitiva el 26 de julio de 2.002 (B.O.P. 14 de agosto de 2002).
- Ordenanzas municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de la modificación puntual trata sobre la descatalogación del edificio situado en calle Mano de Hierro, nº 24. La presente modificación afecta a la siguiente documentación contenida en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada:

- Se suprime edificio con ficha 02.036 contenida en la lista del Catálogo del Plan Especial del Área Centro de Granada.
- Modificación de Hoja 21 de planos de Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de aprobación definitiva 9/02/01.

1.5 RESUMEN EJECUTIVO

ÁMBITO: Calle de Hierro 24. Situándose en una zona Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada.

OBJETO: DESCATALOGACIÓN del edificio situado en Calle Mano de Hierro, nº 24 con ficha 02.036 y dar cumplimiento así del *artículo 5.3.9. Contenidos de los expedientes de Descatalogación y/o Disminución del Nivel de Catálogo de un edificio* del expte. Nº 710/98. Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada por parte del Área de Planificación Urbanística. Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, del 14 de Agosto de 2002. Cumplimiento requerido, como uno de los documentos a disponer, por parte Conserjería de Cultura y Patrimonio Histórico para poder llevar a cabo la demolición del mismo.

- SUSPENSIÓN DEL ARTÍCULO 27:

Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas.

1 Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2 El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

cuando nos se haya acordada previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3 La suspensión se extinga, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4 Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO

CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA



RESEÑA HISTÓRICA DEL INMUEBLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24, GRANADA



Tras consulta en el *Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada*, para el edificio con ficha 02.036, se obtiene la siguiente reseña histórica del edificio:

Contexto:

Barrio histórico de San Justo y Pastor – Duquesa.

Descripción:

Edificio con fachada a c. Mano de Hierro. Planta Baja y tres plantas con ático retranqueado y terraza.

Fachada regularizada en dos calles.

Planta baja alterada en el comercial. La portada adintelada es de escala reducida y se ha sustituido la puerta original. Zócalo de revoco y paramento de revoco simulando sillares realizados a palillo o gavián.

Plantas primera a tercera formalizadas con huecos abalconados con pequeños vuelos sobre pletina de hierro apoyando los de las plantas superiores sobre tornapuntas. Cerrajería de fundición y carpintería de madera original. Los dinteles están decorados con esgrafiados policromos sobre fondo verde. Paramento de revoco liso formando hiladas.

Alero de madera con vigas y terraza con pedestales de ladrillo.

Se accede a través de un pequeño zaguán con azulejos de cuerda seca.

Se adjunta a continuación extracto completo de la ficha perteneciente a este edificio a suprimir tras la Descatalogación del inmueble:



FICHA 02.036 DEL INMUEBLE A DESCATALOGAR:

Plan Especial del Área Centro de Granada

Ayuntamiento de Granada
Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía
CATÁLOGO

1. IDENTIFICACIÓN.

Denominación

Localización

Alturas

Propiedad

Nº

02.036

Nº provisional

0126

Nivel Catalogación

B

Manzana

67335

Parcela

10

Plano

22

Fecha

10-07-2000

Revisión

B 1



2. USO ACTUAL.

Uso

Planta baja: Territorio. Comercial. Comercio minorista de pequeña escala (superficie < 50 m²).
Resto de plantas: Residencial. Vivienda colectiva (una por planta).

Observaciones

Edificio ocupado

3. TIPOLOGÍA.

Edificación: Modernista con pecho de lince.
Historia: Inmueble de raíz del primer tercio del s. XIX.



4. ANÁLISIS HISTÓRICO.

Contexto
Barrio histórico de San Justo y Pastor - Duquesa.

Descripción
Edificio con fachada a c. Mano de Hierro. Planta baja y tres plantas con anco retranqueado y terraza.
Fachada regularizada en dos calles.
Planta baja aligerada en el comercial. La portada adintelada es de escala reducida y se ha sustituido la puerta original. Zócalo de revoco y paramento de revoco simulando sillares realizados a pabillo o gavilán.
Plantas primera o tercera formalizadas con huecos abalconados con pequeños vuelos sobre platina de hierro apoyando los de las plantas superiores sobre cornapuntas. Cerrajería de fundición y carpintería de madera original. Los dinteles están decorados con esgrafiado policromo sobre fondo verde. Paramento de revoco liso formando hiladas.
Alero de madera con vigas y terraza con pedestales de ladrillo.
Se accede a través de un pequeño zaguán con azulejos de cuerda seca.

5. PROTECCIÓN.

Nivel Catalogación / Protección **B** Protección según LPHE/85 LPH/91

Observaciones
Edificio de interés en el conjunto urbano. Ejemplo de arquitectura culta o popular que por su grado de coherencia arquitectónica, compositiva, etnográfica y en menor grado tipológica informa de la calidad general del patrimonio edificado o es expresión de la cultura arquitectónica tradicional, colaborando en la caracterización de la ciudad histórica como un conjunto de interés cultural. Es objeto de conservación al menos en lo que se refiere a configuración exterior y a otros caracteres determinantes como perfil y escala general.

Claves de interés

- | | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ Zaguán | ☐ Jardín | ☐ Columnas/zapatas | ☐ Carpintería interior |
| ☐ Patio | ☐ Huerto | ☐ Alfarges | ☐ Interiores |
| ☐ Ámbito de escalera | ☐ Torreón | ☐ Artesonados | ☐ Pavimentos |
| ☐ Salas nobles | ☒ Fachada | ☐ Armaduras cubierta | ☐ Otros |

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Estructura **Estable.** Cubierta **Estable.** Fachada **Estable.**

Observaciones
Humedades por capilaridad en planta baja.

7. INTERVENCIONES PERMITIDAS.

Edificios que admiten una remodelación interior importante. Son necesarios: reseña histórica, levantamiento completo del inmueble, detalles de fachada y estado de conservación de los elementos que la componen y descripción de las intervenciones y técnicas a emplear para la conservación y/o recuperación de los valores materiales, decorativos, compositivos, etc. Si se opta por sustituciones en el interior deben observarse las siguientes disposiciones: a) el arranque del patio interior desde la planta baja se ajustará a las dimensiones establecidas por las normas de la zona donde se ubique el inmueble; b) el mantenimiento de las condiciones de altura de planta determinada por la estructura compositiva de fachada; c) el mantenimiento de los aspectos fundamentales del perfil del edificio, especialmente en lo que se refiere a la cornisa y cubierta de la primera crujía hacia la calle.

8. OBSERVACIONES. SINGULARIDADES.

Distorsiones: Huecos de local comercial en planta baja.

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO

EXISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA



REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Se adjunta a continuación fotografías del estado actual del inmueble al igual que fotografías del mismo previas a la colocación del andamio existente colocado para evitar caídas de elementos de fachada y cubierta al viario.



Imagen 01. Vista de la fachada con fecha 2014.



Imagen 02. Detalle fachada planta baja con fecha 2014.



Imagen 03. Vista de la fachada con fecha 2014.



Imagen 04. Vista de la fachada con fecha 2017.

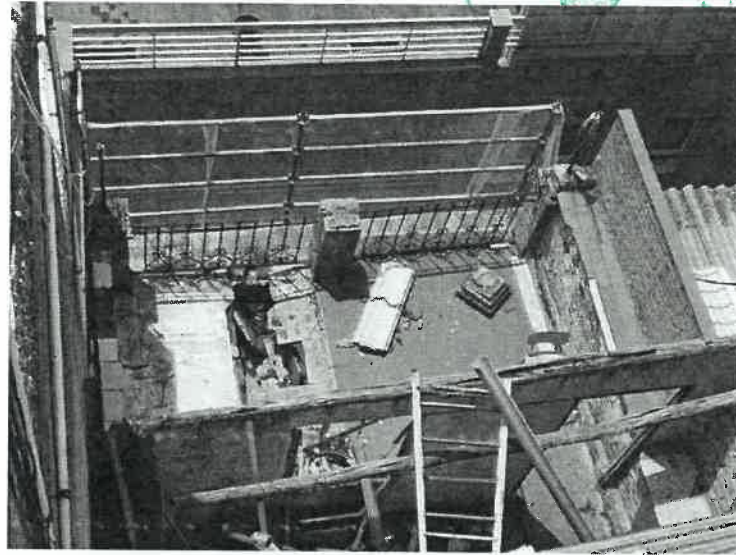


Imagen 05. Estado de la cubierta. Mayo 2018



Imagen 06. Estado de la cubierta. Mayo 2018

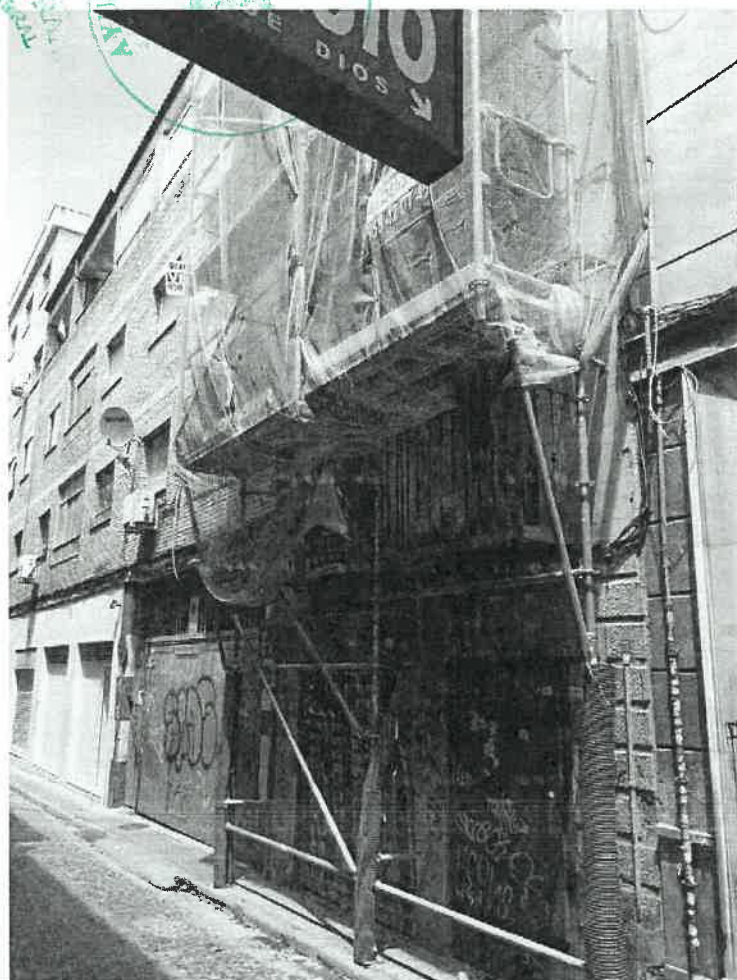


Imagen 07. Andamio en fachada. Mayo 2018

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN MANO DE HIERRO, 24. GERINAL

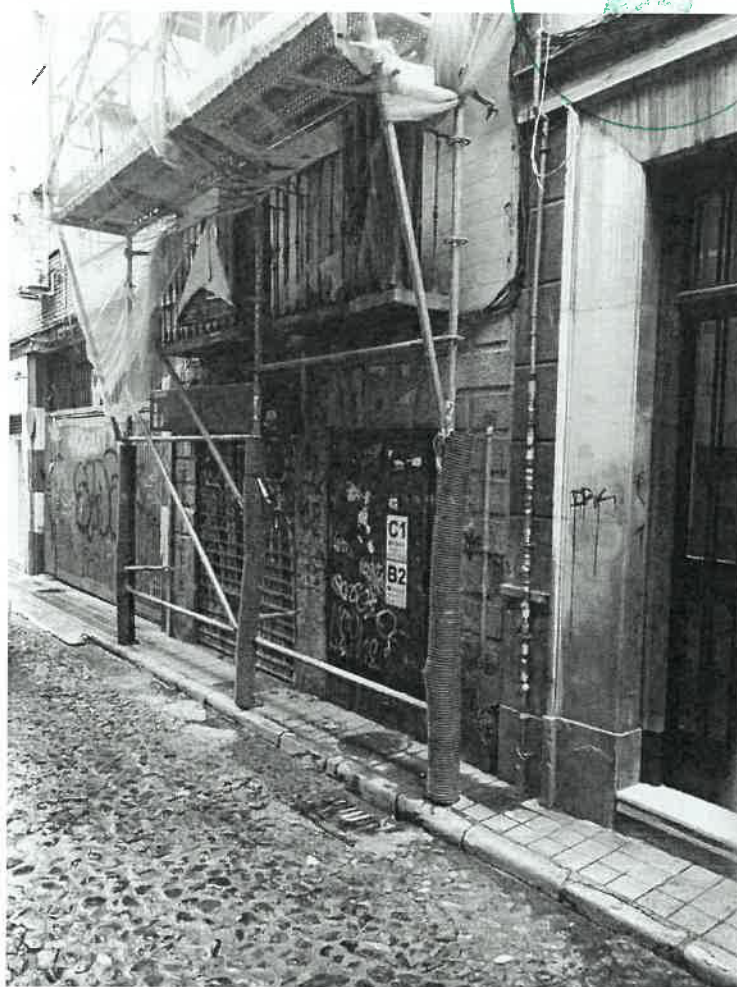


Imagen 08. Andamio en fachada. Noviembre 2018

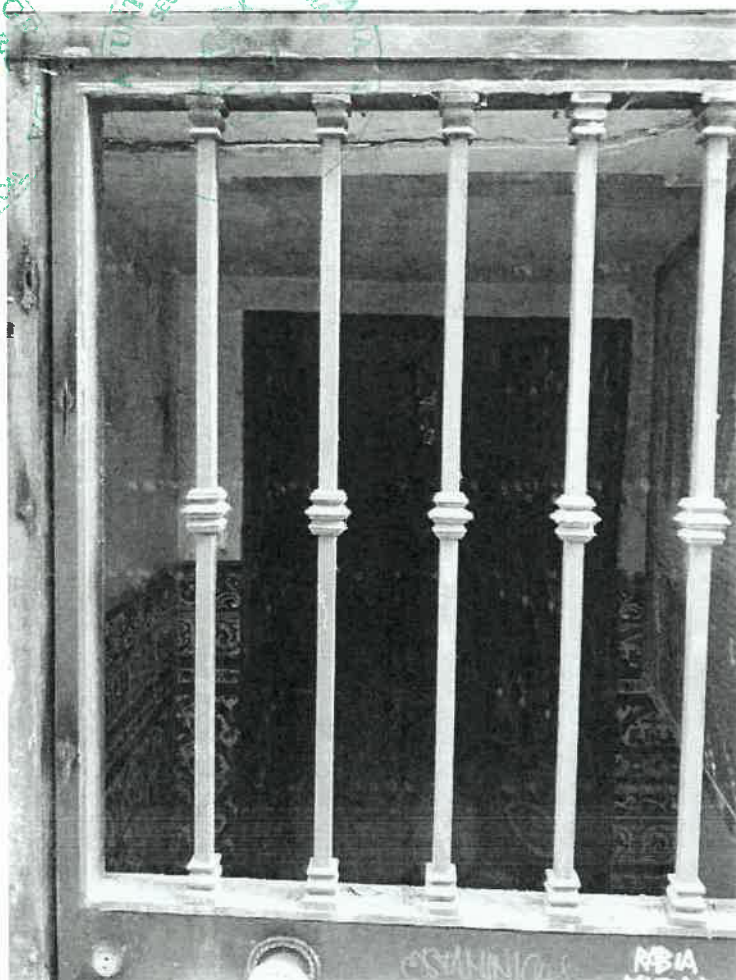


Imagen 09. Detalle cerrajería. Diciembre 2018



Imagen 10. Escalera interior. Diciembre 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRUPO 1

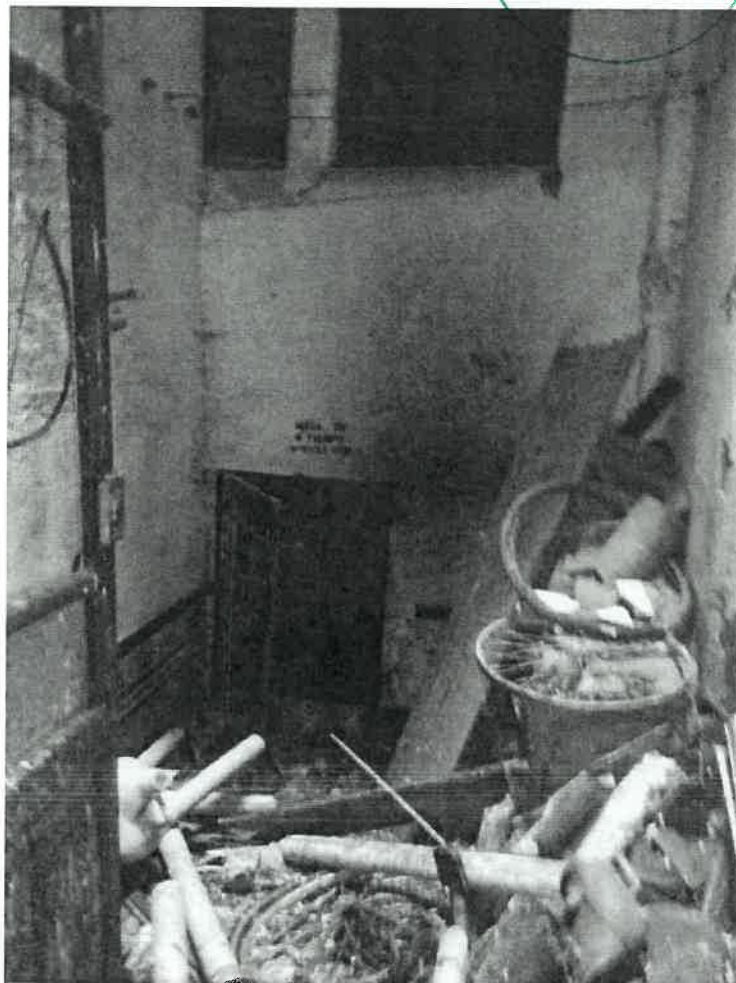


Imagen 11. Patio interior. Diciembre 2018



Imagen 12. Escombros sobre andamio. Diciembre 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACION DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANS DE RIERRO, 24, GRANADA



Imagen 13. Detalle alicatado en zaguán. Diciembre 2018





Imagen 14. Detalle cerrajería en fachada. Diciembre 2018

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA



Imagen 15. Colapso forjados. Febrero 2019





Imagen 16. Estado escalera. Febrero 2019

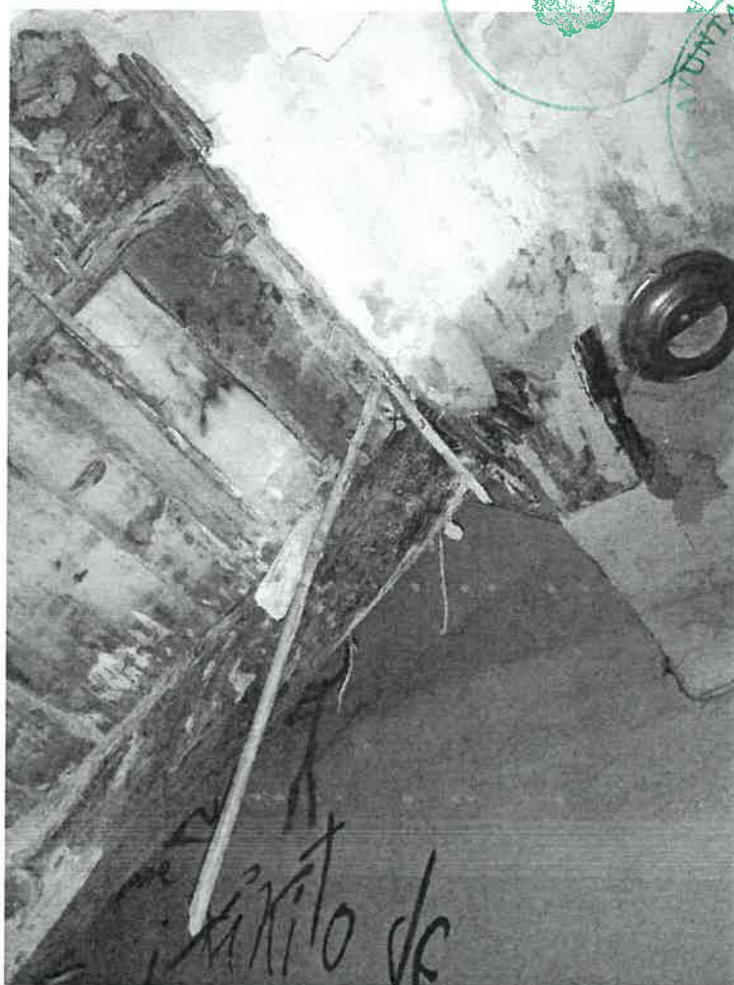


Imagen 17. Estado escalera. Febrero 2019



Imagen 18. Patio interior. Febrero 2019

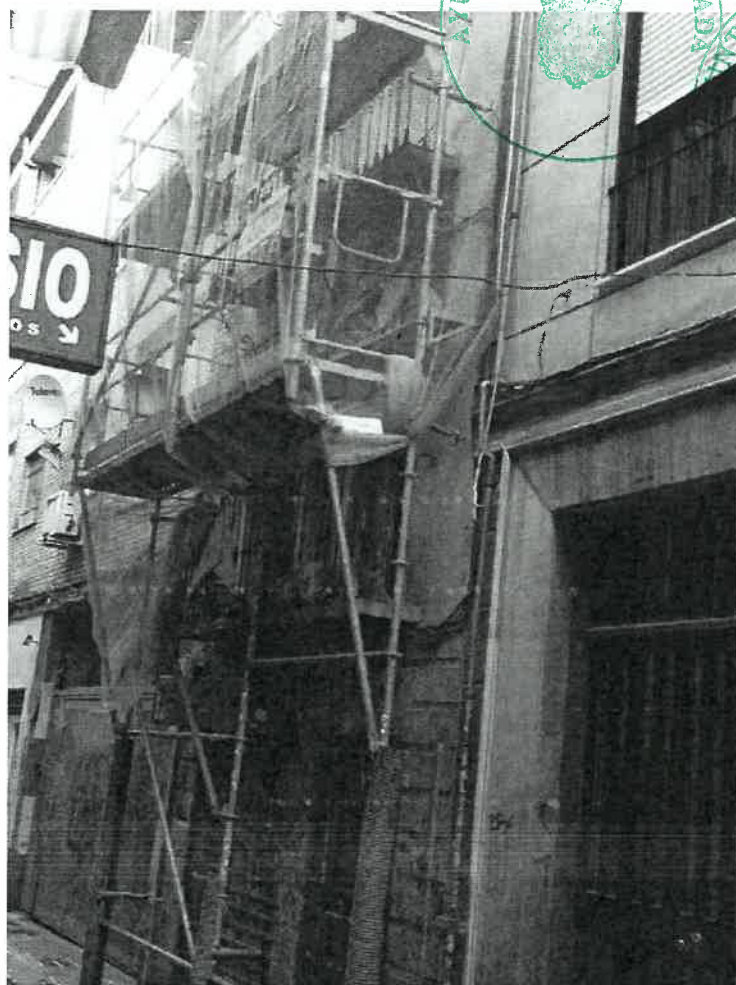


Imagen 19. Fachada principal. Febrero 2019



Imagen 20. Detalle cerrajería. Febrero 2019

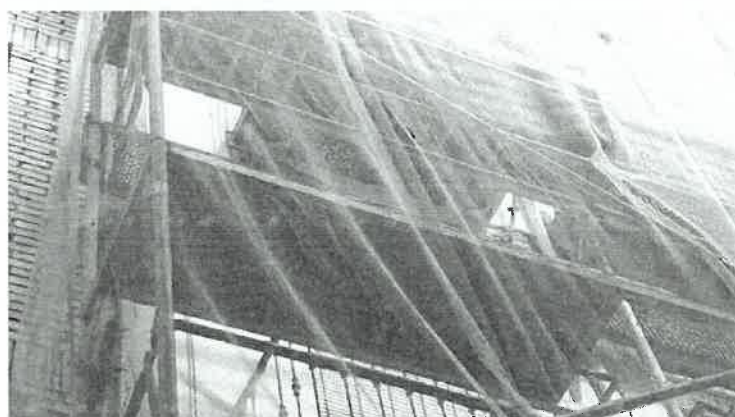


Imagen 21. Detalle ornamentación de fachada. Febrero 2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO
CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACION DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MARQUE DE HIERRO, 21 GRANADA



Imagen 22. Detalle ornamentación en balconeras de fachada. Febrero 2019

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL,
C/ MANG DE HIERRO, 24, GRANADA
INFORME AYUNTAMIENTO DE GRANADA



**INFORME EMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE
GRANADA**

Se adjunta a continuación copia de Informe emitido por el Ayuntamiento de Granada sobre el expediente 15328/13/PUR relacionado con la demolición del edificio objeto de este informe donde se le declara como RUINA FÍSICA INMINENTE, con fecha 11 de febrero de 2019.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Destinatario: D.º / D.ª Antonio Marino Santana Sánchez
Domicilio: Avda Diego Martínez Barrio, n.º 4
41013-Sevilla

Fecha recibi (6 páginas): Firma
interesado:
D.N.I.:
Nombre:

SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
SERVICIO DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
UNIDAD DE CONSERVACIÓN Y RUINAS

NOTIFICACIÓN DECRETO

Expediente: 15328/13/ PUR
Emplazamiento: C/ Mano de Hierro, n.º 24.
Ref.Catastral: 6753520
Asunto: Notificación declaración de ruina física inminente.

El Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, en relación con el expediente arriba referenciado, con fecha 11 de febrero de 2019, ha tenido a bien dictar el siguiente **DECRETO**:

"Considerando la propuesta de resolución de la Técnico de Administración General de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, de fecha 7 de febrero de 2019, en la cual se indica:

***ANTECEDENTES DE HECHO**

A la vista de la documentación, obrante en el expediente núm. 15328/13 de la Unidad de Conservación y Ruinas, en relación con el inmueble sito en C/ Mano de Hierro n.º 24, identificado con referencia catastral 6753520, se ha emitido por la Arquitecta Técnica Municipal informe técnico de fecha 4 de febrero de 2019, que literalmente dice:

"Una vez girada visita al inmueble el 01/02/18, a los efectos de poder entrar al interior del inmueble y comprobar su estado de conservación, se hacen las siguientes consideraciones:

Descripción del estado constructivo:

Edificio con fachada a C/ Mano de Hierro con planta baja más tres plantas con ático retranqueado y terraza, realizadas mediante estructura de muros de carga, forjados con vigas de madera y cubierta plana en la zona de la terraza, el resto de la cubierta es inclinada con teja cerámica, actualmente existen chapas metálicas dispuestas sobre la estructura de madera de la cubierta, a modo de cubrición.

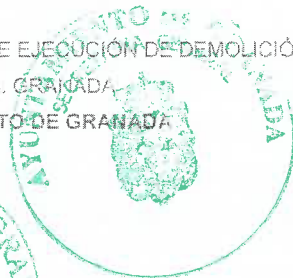
Las plantas de primera a tercera están formalizadas con huecos abalconados, los dinteles están decorados con esgrafiado.

Actualmente el inmueble se encuentra deshabitado.

Antecedentes:

- Con fecha 16 de diciembre de 2013, se dicta decreto de la Concejalía delegada de Urbanismo, Obras y Licencias. Por el que se le ordenaba a la propiedad la rehabilitación de la fachada principal.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL.
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA.
INFORME AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Con fecha 7 de abril de 2016, se recibe informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento informándonos de la intervención llevada a cabo en la fachada del inmueble, eliminando los elementos sueltos con peligro de desprendimiento a la vía pública.

- Con fecha 12 de diciembre de 2016, nos requiere el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento para que nos personemos en el inmueble ubicado en C/ Mano de Hierro nº24, debido al hundimiento del forjado de cubierta y el desplome de la parte superior de la fachada.
- Con fecha 13 de diciembre de 2016, se dicta decreto de la Concejalía delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por el que se ordena a la propiedad la colocación de un andamio de protección en la fachada y la adopción de una serie de medidas de seguridad.
- Con fecha 19 de diciembre de 2016, se inició el procedimiento de ejecución subsidiaria para la colocación del andamio de protección en fachada, dada la inactividad por parte de la propiedad y el peligro existente para la seguridad y salubridad pública.
- Con fecha 4 de mayo de 2017 se continúa con el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de ejecución incumplida contenida en el Decreto de 13 de diciembre de 2.016.
- Con fecha 31 de octubre de 2018 se dicta decreto por el que se solicita al Juzgado la entrada en domicilio, al efecto de dar cumplimiento, por el procedimiento de ejecución subsidiaria, iniciado mediante Decreto de fecha 4 de mayo de 2017 (exp 371/17 de ejecución subsidiaria), a las obras de conservación ordenadas mediante Decreto de fecha 13 de diciembre de 2.016.
- Con fecha 21 de diciembre de 2018, Don Carlos Reyes García, en nombre y representación de CRITERIA CAIXA, S.A.U presenta recurso contra la resolución del decreto de fecha 31/10/18, manifestando su intención de ejecutar las obras ordenadas, solicitando visita de los técnicos municipales al interior del inmueble.
- Con fecha 11/01/19 se emite informe Técnico estimando el recurso de reposición presentado por la propiedad con fecha 21/12/18. Se fija día y hora para realizar una visita al interior del inmueble a los efectos de comprobar su estado de conservación.

Deficiencias:

Girada visita al inmueble de referencia acompañados de Don Francisco Trujillo, Técnico y representante de la propiedad, podemos entrar a su interior y comprobamos el deficiente estado de conservación del mismo. Solo podemos acceder a la primera planta del inmueble, dado que el apoyo de la escalera no es seguro para subir a las siguientes plantas. Podemos observar que los forjados de la primera crujía y de la crujía trasera han colapsado y se encuentran depositados en el forjado de planta primera.

El patio se encuentra lleno de escombros y de basura impidiendo la correcta evacuación de las aguas de lluvia.

Ante la inactividad de la propiedad y el peligro de caída de elementos de la fachada y del alero hacia la vía pública, el Ayuntamiento de Granada colocó a principios del año 2017 un andamio de protección en la fachada principal, por el sistema de ejecución subsidiaria.

Se ha incrementado el estado de deterioro de la fachada y se puede observar como la fachada ha colapsado a la altura del forjado de techo de la planta 1ª, quedando el escombros depositado sobre una de las pasarelas del andamio, evitando su desprendimiento a la vía pública y el derrumbe del resto de la fachada.

El estado de deterioro del inmueble es notable, agravado en los últimos meses por la entrada de agua de lluvia, provocando el colapso interior del mismo. El inmueble se encuentra en estado de ruina física inminente. El andamio colocado en fachada esta impidiendo el derrumbe total de dicha fachada.

Medidas propuestas:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Dado el deterioro observado en la edificación, se considera que la finca se encuentra en estado de **Ruina Física Inminente** ya que amenaza con derruirse de modo inmediato, con peligro para la seguridad pública, entendiéndose al efecto que se dan, además, las siguientes circunstancias:

- La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.
- La demora en los trabajos de demolición implican un peligro real para las personas.

Por todo ello, se propone que se ordene a la Propiedad que proceda a la adoptar, en un plazo de inicio de 3 días y una total ejecución no superior a 10 días, las siguientes medidas:

- Demolición del inmueble retirando todos los escombros resultantes a vertedero controlado.
- Limpieza del solar y vallado del mismo extendido a lo largo de la línea de fachada según el trazado de la alineación oficial, con una altura de 2,5 metros respecto a la rasante de la calle, debiendo ser opaco y con materiales de fábrica de obra (ladrillos, bloques...) de manera que se garantice su estabilidad y conservación en estado decoroso y estando dotado de puerta de acceso con anchura suficiente que permita el paso para la limpieza del solar.

La actuación será dirigida por Técnico competente, y se llevarán a cabo con sujeción a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director de la ejecución de la obra, debiendo presentar con carácter previo a la demolición:

- Proyecto de Demolición.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud y la documentación sobre Seguridad y Salud que para el caso se determine por el RD 1.627/97.
- Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución en caso de que así sea necesario según lo dispuesto en el RD 1.627/97.

Toda esta documentación deberá estar redactada y suscrita por Técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

A la finalización de los trabajos se deberá aportar el correspondiente Certificado Final de Obra suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El inmueble está catalogado con un nivel de Protección B, sus elementos catalogados son la fachada y el zaguán y se encuentra en el entorno de BIC de la Basílica de San Juan de Dios, por lo es necesaria la autorización previa de la orden de ejecución de la Consejería de Cultura."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La normativa que resulta de aplicación viene constituida por:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
- El apartado 1 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Los artículos 155 y ss. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Los artículos 40 y ss. de la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada 2.018
- Ordenanza Fiscal nº29 reguladora de la Tasa por tramitación de expedientes de conservación y ruina de inmuebles.

SEGUNDO: El apartado 1 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que: "El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.



c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Dicho deber de conservación y rehabilitación tiene asimismo una regulación en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, disponiendo el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que: "1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".

TERCERO.- La situación de ruina física inminente se define en el artículo 159 de la LOUA al disponer que: "1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo".

La Jurisprudencia define tal situación de ruina física inminente como "una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición y, por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine", cuya concurrencia permite omitir expediente contradictorio característico de otros supuestos de ruina [STS de 21 de noviembre de 1990].

CUARTO.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 40.1 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada 2018: "Una construcción o edificación se considerará que se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inmediato, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se deberán dar las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resultan inútiles y arriesgadas.
- c) La demora en los trabajos de demolición implican un peligro real para las personas.

El artículo 40.2 de la Ordenanza dispone que "La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística".

QUINTO.- En el artículo 40, apartado 3 de la Ordenanza se añade que "La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio afectado por algún régimen de protección, se indicará expresamente qué partes podrán desmontarse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas, teniendo en cuenta el régimen de autorizaciones previas incluido en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía."

SEXTO.- Conforme al artículo 42.1 de la Ordenanza: "En caso que se considere técnicamente necesaria la demolición de una edificación o parte de ella, su ejecución corresponde a su propietario. Una vez convertida la finca en solar se procederá a su vallado, en las condiciones establecidas por la normativa urbanística de aplicación, y se dará traslado de la resolución para su inscripción en el Registro Municipal de Solares".

SÉPTIMO.- Conforme al artículo 16.2 de la Ordenanza Municipal: "Los sujetos pasivos, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el articulado de la Ley General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por las órdenes de ejecución, deberán liquidar la tasa en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Tramitación de Expedientes de Conservación y Ruina de Edificios". (Ordenanza Fiscal núm. 29 Reguladora de la Tasa por Tramitación de Expedientes de Conservación y Ruina de Edificios - BOP núm. 250, de 31 de diciembre de 2012).



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Considerando lo dispuesto en los artículos 155 y 159 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 40 y ss. de Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada; así como, en virtud del artículo 124.4.ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y atendiendo a la delegación genérica de competencias efectuada a favor del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por Decreto de 10 de mayo de 2016 y por acuerdo núm. 446 de la Junta de Gobierno Local de 20 de mayo de 2016.

DISPONGO:

PRIMERO.- Declarar el inmueble sito en C/ Mano de Hierro nº 24, identificado con referencia catastral 7755601, en ruina física inminente.

La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupone, ni implica la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

SEGUNDO.- Ordenar a la propiedad del citado inmueble la ejecución de las siguientes medidas:

- Demolición del inmueble retirando todos los escombros resultantes a vertedero controlado.
- Limpieza del solar y vallado del mismo extendido a lo largo de la línea de fachada según el trazado de la alineación oficial, con una altura de 2,5 metros respecto a la rasante de la calle, debiendo ser opaco y con materiales de fábrica de obra (ladrillos, bloques...) de manera que se garantice su estabilidad y conservación en estado decoroso y estando dotado de puerta de acceso con anchura suficiente que permita el paso para la limpieza del solar.

TERCERO.- El plazo de inicio para la realización de las medidas es de **TRES DÍAS**, disponiendo de **DIEZ DÍAS** para su total terminación.

Transcurrido el plazo señalado para la ejecución de las medidas indicadas, contados ambos plazos desde el día siguiente a la notificación de la presente Resolución, sin que se haya dado cumplimiento a lo que se ordena, se podrán adoptar por la Administración las siguientes medidas:

Llevar a cabo por este Ayuntamiento las obras a través del procedimiento de ejecución subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 158.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y artículo 98 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (de aplicación a este procedimiento de conformidad con la Disposición transitoria tercera, apartado a), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). El inicio de la ejecución subsidiaria implicará la liquidación de la correspondiente Tasa regulada en la Ordenanza Fiscal núm. 36 (BOP núm. 250, de 31 de diciembre de 2012).

Conforme al artículo 158.2.b) de la LOUA, de no cumplirse la orden en el plazo establecido, se procederá a la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria.

La expropiación forzosa del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o a la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución (procedimiento recogido en los artículos 151 y 152 de la LOUA).

CUARTO.- La actuación será dirigida por Técnico competente, y se llevará a cabo con sujeción a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del Director de la ejecución de la obra; debiendo presentar con carácter previo a la demolición:

- Proyecto de Demolición.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud y la documentación sobre Seguridad y Salud que para el caso se determine por el RD 1.627/97.
- Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución en caso de que así sea necesario según lo dispuesto en el RD 1.627/97.

Toda esta documentación deberá estar redactada y suscrita por Técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL.
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
INFORME AYUNTAMIENTO DE GRANADA



A la finalización de los trabajos se deberá aportar el correspondiente Certificado Final de Obra suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

QUINTO.- Se dispone la obligación de pago de la correspondiente Tasa por tramitación de expedientes de conservación y ruinas de edificios, según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Fiscal nº 29, siendo el sujeto pasivo de la Tasa, conforme al artículo 2 de la citada Ordenanza, el propietario del edificio objeto de la orden de ejecución.

Además, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Fiscal nº 9 reguladora de la Tasa por ocupación de terrenos de uso público local, la colocación de andamio de protección durante el tiempo necesario para la realización de las obras, supone el devengo de dicha Tasa y nace la correspondiente obligación de contribuir cuando se inicie la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público por la ocupación con dicho de andamio. Para ello, los interesados deberán obtener autorización administrativa para la ocupación del dominio público acreditando el ingreso del depósito previo de su importe en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

SEXTO.- Notifíquese la presente resolución al interesado con las advertencias legales oportunas.

SÉPTIMO.- Por estar el inmueble catalogado con un nivel de Protección B, es necesaria la autorización previa de la orden de ejecución de la Consejería de Cultura. ”

Lo que le notifico a Ud. advirtiéndole, que este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, es susceptible de Recurso de Reposición ante el mismo órgano que ha dictado el acto en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime procedente.

No obstante lo anterior, también podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Granada competente, cuya interposición deberá verificarse en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la recepción de la presente notificación.

Asimismo, le comunico que el plazo máximo para dictar y notificar la Resolución del Recurso de Reposición que en su caso pueda interponerse será de un mes. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se podrá entender desestimado el recurso, a efectos de interponer, si lo entiendo procedente, Recurso Contencioso Administrativo.

Granada, 11 de febrero de 2019.
LA SECRETARÍA GENERAL P.D.
EL SUBDIRECTOR DE ARQUITECTURA

Fdo: Carlos Aguirre Cobo.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
INFORME CONSERJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO



**INFORME EMITIDO POR PARTE DE LA CONSERJERÍA
DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO**

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL
C/ MANO DE HIERRO, 24, GRANADA.
INFORME DE INSEEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Se adjunta a continuación copia de Informe emitido por la Conserjería de Cultura y Patrimonio Histórico sobre el expediente 15328/13/PUR relacionado con la demolición del edificio objeto de este proyecto, catalogado *Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada*, con ficha 02.036, que se ubica en el entorno de BIC de la Basílica de San Juan de Dios.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en GRANADA

07 MAR 2019

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA
C. D. DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y
CONSUMO. Unidad de Conservación y Ruinas
C/ Gran Capitán nº 22-24
18002 - GRANADA

Fecha: 5 de marzo de 2019
S/Expediente: 15328/13/PUR
N/Expte: BG.02.21/19 - Ref.: BG/ACL/ga
Asunto: Rndo. Resolución
Declaración de ruina
C/Mano de Hierro, 24, Granada

Adjunto la Resolución recaída en el expediente de referencia, cuyo texto íntegro coincide con el siguiente:

"RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO EN GRANADA DE 5 DE MARZO DE 2019 (EXPTE. BC.02.21/19).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 13 de febrero de 2019 se recibe en esta Delegación oficio del Ayuntamiento de Granada remitiendo Decreto de 7 de febrero de 2019 de la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por el que se declara en estado de ruina física inminente el inmueble situado en Calle Mano de Hierro nº24 de dicha localidad y se ordena a la propiedad del mismo la demolición de dicho inmueble, así como la limpieza y vallado del solar resultante.

SEGUNDO. El 27 de febrero de 2019 personal técnico al servicio de esta Delegación Territorial emite el siguiente informe:

«[...] Por tanto, comprobado el estado de conservación que presenta el edificio, debido a la dificultad que supondría la conservación del mismo por el tipo de patologías que presenta, y comprobada la situación de peligro existente, este Técnico manifiesta su conformidad con las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Granada en el Decreto remitido, referentes a su declaración de Ruina y demolición del inmueble, retirada de todas las escombros resultantes a verdadero controlado y limpieza de parcela, con vallado en toda la línea de fachada siguiendo la alineación oficial, con una altura de 2.50 m respecto a la rasante, ejecutada con materiales de fábrica (ladrillos o bloques enfoscados y pintado en blanco), dotándolo con puerta de anchura suficiente que permita acceder para su limpieza. Todo ello garantizando la seguridad para personas y bienes en su entorno, hasta su construcción. Todas estas operaciones deberán ejecutarse por personal cualificado y debiendo observar el cumplimiento de las disposiciones mínimas de seguridad y salud establecidas en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, y demás normas que lo complementan y desarrollan, bajo la supervisión de Técnico competente. **Previo a su demolición se aportará Proyecto de Demolición visado, Estudio Básico de Seguridad y Salud y la documentación que para el caso determine el RD 1627/97, adoptando entre tanto y posteriormente las medidas necesarias, para evitar el riesgo y garantizar la seguridad de las personas, cosas y edificaciones colindantes, cualquier tipo de actuación será dirigida por Dirección Técnica cualificada y de acuerdo a la legislación aplicable la adopción de las medidas Seguridad que sean necesarias para evitar**

Código seguro de verificación: GSHCPM9QDQJ03R33RG5	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la Dirección https://www.granada.org/produccion/impresion/verificacion/verifica.asp
Firmado por: AYUNTAMIENTO DE GRANADA	07-03-2019/09:33:56
Contiene 1 firma digital	Pág. 1 de 1

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del
Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada

daños a las viviendas colindantes y a cuantos circulen por la Calle y posterior demolición controlada, que se realizará por medios manuales. Previa a su demolición deberá documentarse el edificio tanto gráfica como fotográficamente con vistas a futuras actuaciones, se tendrá en cuenta en caso de que existan elementos de interés estos deberán de acreditarse, dando conocimiento y conservarse, asimismo se desmontarán y conservarán las cerrajerías de interés, para su reposición en la posterior construcción. Toda la actuación será dirigida por Dirección Técnica cualificada y de acuerdo a la legislación aplicable, al PGOU de Granada y el Plan Centro.»

TERCERO. Así mismo, habida cuenta de que el inmueble se halla incluido en el Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada (Ficha 02.036), se le recuerda que, tal y como establece el artículo 3.3.1.2 de dicho Plan: **"Los bienes inmuebles catalogados por este Plan Especial no podrán ser demolidos, sin previa firmeza de la declaración de ruina e informe previo favorable del Ayuntamiento de Granada el cual informará a Cultura para la necesaria coordinación de criterios técnicos de intervención y solo tras su preceptiva descatalogación siguiendo el procedimiento establecido en esta normativa (...)."**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La autorización objeto de la presente resolución se encuentra regulada por los artículos 33 y 100.1, a) y, en su caso, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía; en el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico; en el Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. En particular, según lo establecido por el art. 33.3 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía: *"Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción".*

TERCERO. Dicha autorización resulta preceptiva por cuanto el inmueble afectado por la intervención se ubica en el entorno de protección del 'Hospital de San Juan de Dios', declarado monumento histórico-artístico mediante Real Decreto 502/1980, de 25 de enero BOE nº 69, de 20 de marzo) y considerado Bien de Interés Cultural en virtud de lo establecido por la Disposición Adicional Primera de la Ley del Patrimonio Histórico Español. A su vez, el entorno viene establecido por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Patrimonio Histórico Andalúz, correspondiendo a aquellas parcelas y espacios que circunden al monumento hasta la distancia de cincuenta metros en suelo urbano.

CUARTO. Según el art. 5.23 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, la competencia para resolver el presente procedimiento corresponde a la actual Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental (según el art. 8 del Decreto 108/2019, de 14 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico -BOJA nº 31, de 14 de febrero). El ejercicio de dicha competencia fue delegado mediante Resolución de 15 de julio de 2008 de la Dirección General de Bienes Culturales en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
Resolución de 07 de 03 de 2019, de 07 de 03 de 2019

Código seguro de verificación: GSHCPM9QDQJ03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/otrbn/produccion/sinccp/verifica.sml/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	07-03-2019/09:33:56	
Contiene 1 firma digital			

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
INFORME CONSERJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del
Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada

Cultura, manteniéndose actualmente vigente dicha delegación en la persona titular de esta Delegación Territorial, según lo establecido por la Disposición Transitoria Segunda del citado Decreto 108/2019.

QUINTO. El art. 88.6 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que "la aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma."

Por todo lo cual y según la demás normativa de general y pertinente aplicación

RESUELVO

Autorizar la demolición del inmueble situado en Calle Mano de Hierro nº24 de Granada en los términos del informe arriba transcrito, condicionado a:

- la previa presentación de un Proyecto de Demolición.
- La previa descatalogación del inmueble citado, siguiendo la normativa establecida en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero de Cultura en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 121 y 122 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso o reclamación que se considere procedente.

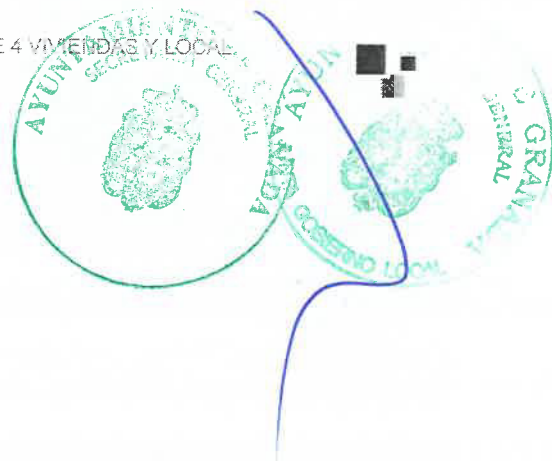
EL DELEGADO TERRITORIAL - Fdo.: Antonio Jesús Granados García."

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: Antonio Caballero Luna

Código seguro de verificación: GSHCPM9QDQJ03R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección: https://www.w.granada.org/cc-by-prod/ocion/simco.exe/verifica.simproct	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	07-03-2019/07:33:54	
Contiene 1 firma digital			Pág. 3 de 3

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
ANTEPROYECTO PROPUESTO

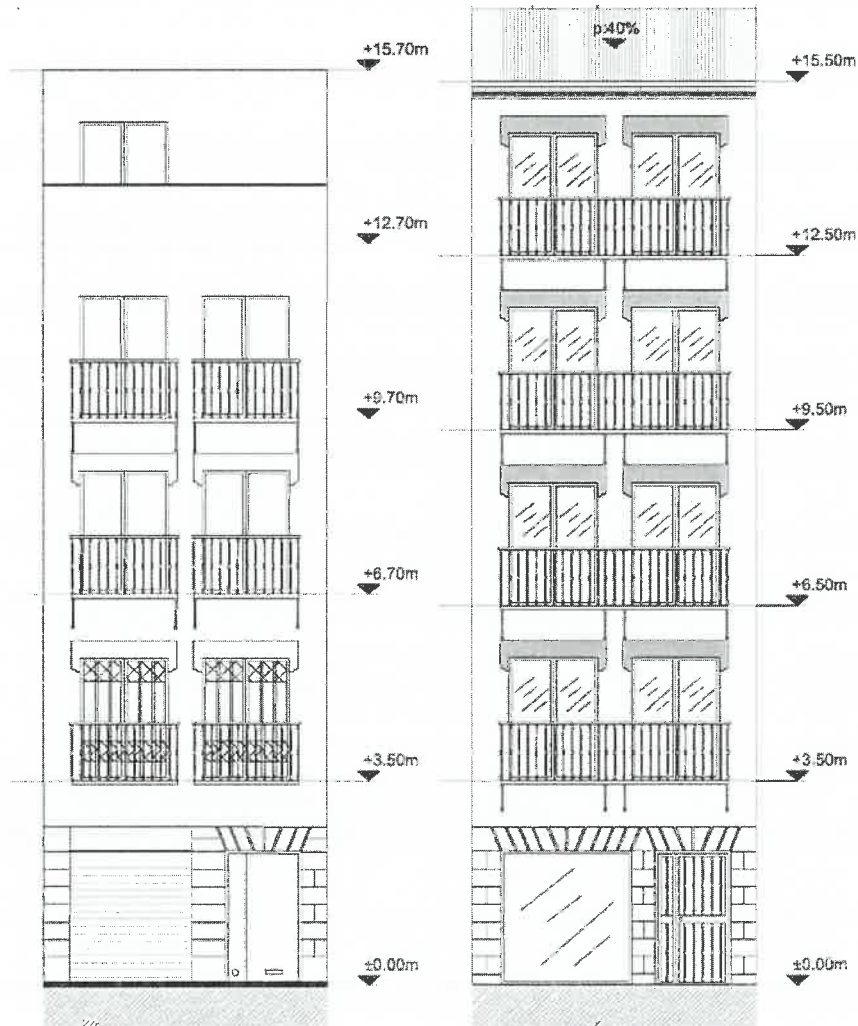


ANTEPROYECTO PROPUESTO

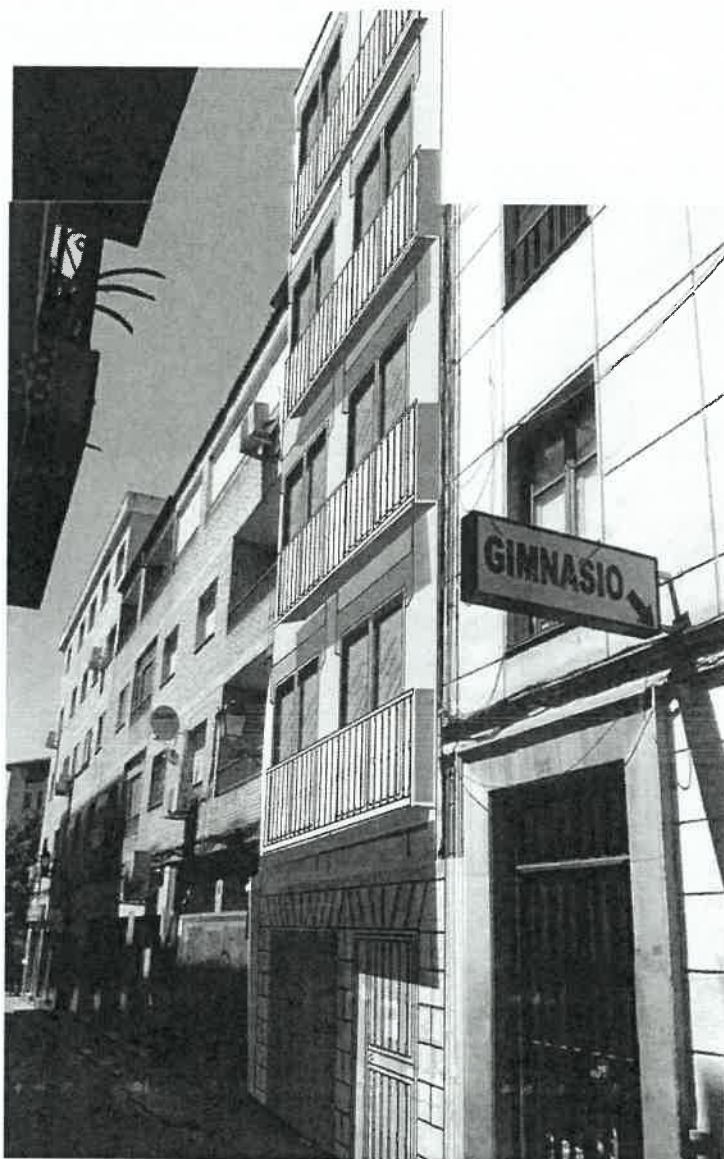


DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

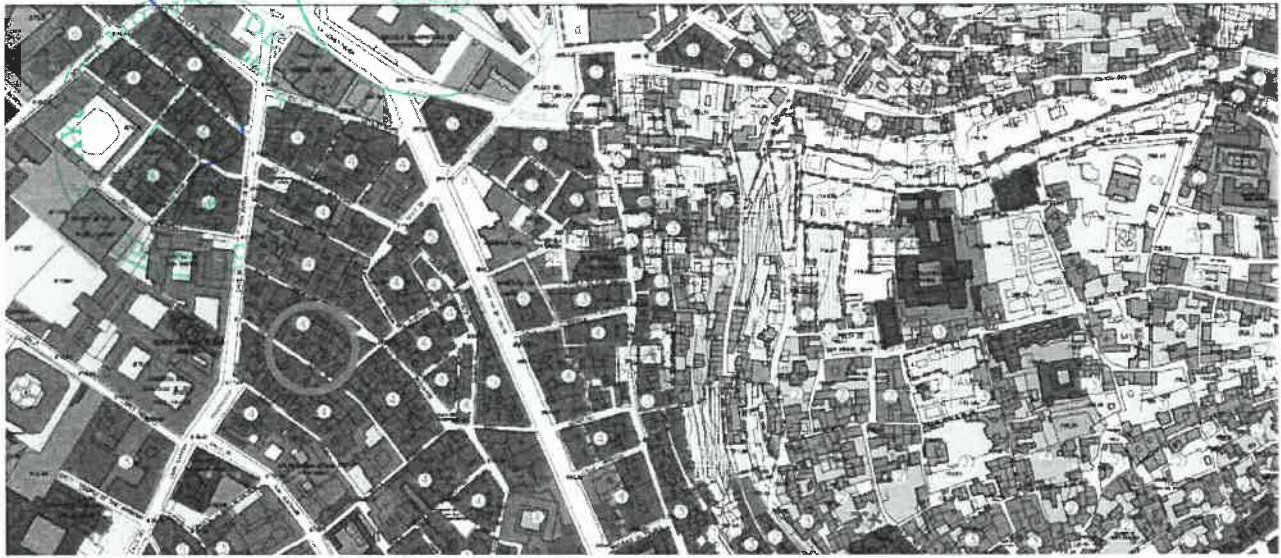
La nueva propuesta trata una edificación de planta baja más cuatro alturas, la cual reproduce las características esenciales de la fachada del edificio original manteniendo las condiciones volumétricas, tipológicas, compositivas y ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación. Se crearía un edificio de nueva planta cuya imagen rememoraría el edificio anterior y, de alguna forma, estaría presente el anterior inmueble ya que se utilizan elementos desmontados durante la demolición para su posterior ejecución o si no se pudiera recuperar se ejecutaría con dimensiones y estéticas similares, como son las cerrajerías de los balcones, las sillerías que conforman la parte de fachada de planta baja y en el interior, se dispondrían los azulejos de cuerda seca que se localizaban en el edificio original.



La relación e integración del nuevo edificio con los medianeros y el entorno quedaría conseguida. Se muestra infografía para observar esta integración:



Condiciones volumétricas y tipológicas: la propuesta mantiene la estructura volumétrica esencial del edificio original, siguiendo el mismo ritmo compositivo, tamaño y proporción de huecos de marcado vertical, así como los vuelos. En cuanto a las alturas del edificio, el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en su Hoja 21 de planos del PGOU de Granada de Calificación y Ordenación física (aprobación definitiva 9/02/01), una altura máxima de cuatro plantas:



por lo que la propuesta de edificio va en la línea del edificio. Las condiciones de accesibilidad actuales condicionan la distribución de cada una de las viviendas por planta, debido a la particularidad de la geometría de la parcela donde se erige el edificio (la fachada cuenta con 4.85 metros de ancho). Aún así, el edificio residencial dispondría en planta baja de un local comercial de 49,30 m² y de cuatro viviendas, una por planta, de 48,80 m² de superficie útil y 62,20 m² de superficie construida, cada una, disponiendo de las siguientes estancias: Salón cocina, pasillo, dos dormitorios y un baño y con una conexión vertical de escalera de evacuación y ascensor.

Condiciones ambientales y estéticas: la nueva propuesta reproduce las características propias y reconocibles del mismo, tanto es así que se utilizan algunos elementos del antiguo inmueble procedentes del desmontaje previo a su demolición.

- Las cerrajerías de los balcones y barandillas se reutilizan y se unifican los balcones para unificar y homogeneizar la vivienda interior hacia el exterior.

- Se reproducen y se vuelven a usar los sillares que conforman la planta baja de la fachada.

- Se reproducen las molduras existentes en planta primera y se realizan también en planta segunda y tercera para dar unidad al conjunto de la fachada.

- Se aprovechan los azulejos que se han obtenido del zaguán de entrada al edificio.

- Se mantiene la policromía del anterior edificio.

- Se coloca el mismo tipo de cubierta que en los edificios colindantes, con cobertura de teja sobre cubierta inclinada, con una pendiente del 40 %, y una altura de cumbrera máxima de 2,00 metros, tal y como indican los parámetros urbanísticos de la zona.

Además, se le dota al nuevo edificio una nueva infraestructura que consiga los niveles de habitabilidad, salubridad y accesibilidad óptimos, cumpliendo así con las normativas de edificación vigentes, tanto en el ámbito local como nacional.

Se utilizan materiales propios de la zona, como estucos, piedra o materiales de textura análoga que permita reconstruir el edificio con la mayor similitud posible al anterior, y empleando colores tradicionales que guarden relación con el entorno.

Las técnicas de construcción sin embargo emplean soluciones más contemporáneas para realizar un edificio con interés formal y expresivo, desmaterializando los antiguos muros de carga de la fachada pasando a una estructura a base de pilares y forjados de hormigón armado, que debido al ancho de fachada disponible, permite salvar esta distancia con un solo vano, dotando al bajo comercial y a las viviendas de plantas superiores de un espacio totalmente diáfano en toda la profundidad del inmueble.

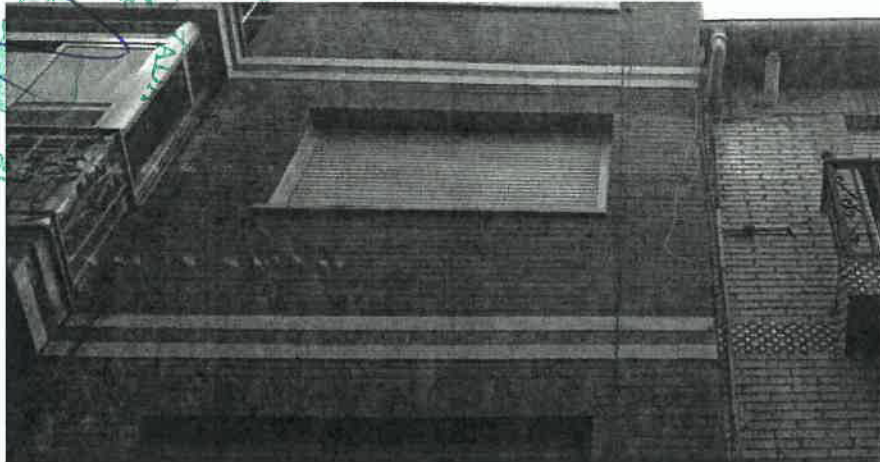
Se aumenta así la calidad espacial del edificio en todas sus plantas, y se crea una apuesta de un edificio concordante con las tendencias arquitectónicas actuales sin dejar de lado la memoria estética y ambiental del edificio existente, continuando de esta manera con la impronta del paso de las distintas épocas y estilos sobre las edificaciones del rico casco antiguo de la ciudad de Granada.

En el entorno más cercano a este edificio a descatalogar, ya existen ejemplos de fachadas que mantienen las ideas estéticas y ambientales que rememoran los edificios preexistentes pero con materiales más contemporáneos. Se muestran a continuación algunos ejemplos:



Reproducción de motivos geométricos en franjas de azulejo en líneas de forjado.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL.
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
ANTEPROYECTO PROPUESTO



Reproducción de motivos geométricos en franjas de azulejo en líneas de forjado.



Huecos de fachada enmarcados mediante molduras con distintos motivos y relieves y reproducción de balconeras con cerrajerías.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y VOCAL.
C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA
ANTEPROYECTO PROPUESTO

Huecos de fachada enmarcados mediante molduras con distintos motivos y relieves y reproducción de balconeras con cerrajerías.

Se pueden consultar las de plantas de distribución y alzado correspondientes a esta propuesta de intervención a modo de Anteproyecto para la reconstrucción del inmueble a descatalogar en el punto 7. Planos, que contiene la documentación gráfica del presente documento.

Granada, Abril 2.019

Fdo. María del Carmen Guadix Jiménez
Arquitecta. Col. nº 606928

Fdo. La Propiedad
CRITERIA CAIXA S.A.U.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y LOCAL.
C/ CARLOS DE KERN, 24. GRANADA
PLANOS



PLANOS

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCAL
C/ MANO DE HIERRO, 24, GRANADA
PLANOS



ÍNDICE DE PLANOS:

- Plano 01. Localización y emplazamiento.
- Plano 02. Distribución actual y superficies por plantas.
- Plano 03. Alzado y sección transversal A-A' actuales.
- Plano 04. Plantas de distribución y alzado propuestos.
- Plano 05. Comparativa alzado actual y alzado propuesto.

Localización



Calle Mano de Hierro, nº24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, nº24 DE GRANADA

Localización y emplazamiento

EMPLAZAMIENTO: CALLE MANO DE HIERRO, Nº 24. 18001. GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT



ARQUITECTA

MARÍA DEL CARMEN GUADIX JIMÉNEZ

FIRMA

ESCALA:
s/e

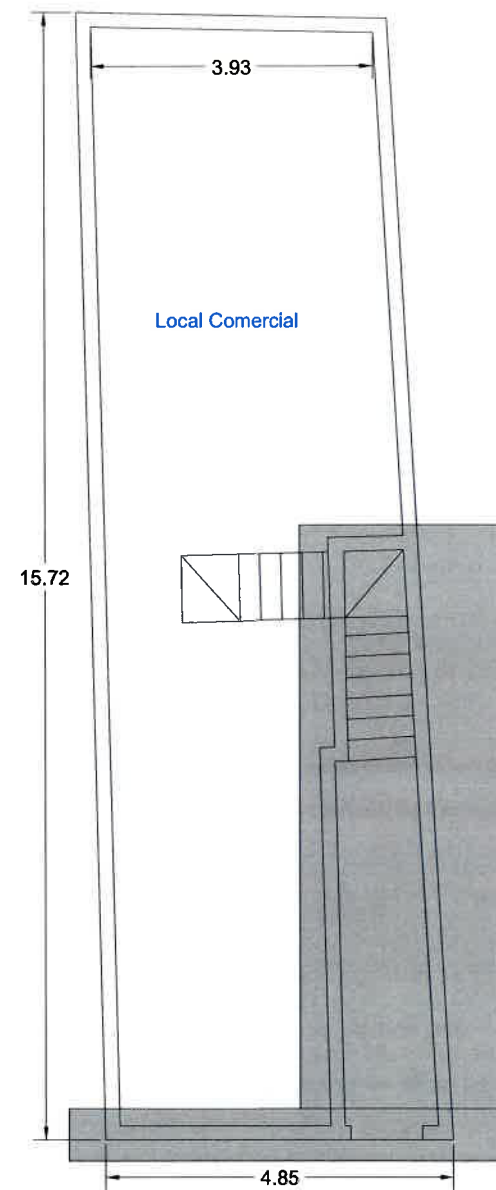
PLANO Nº:
01
ABRIL 2019

FIRMA

AUTORA DEL ENCARGO

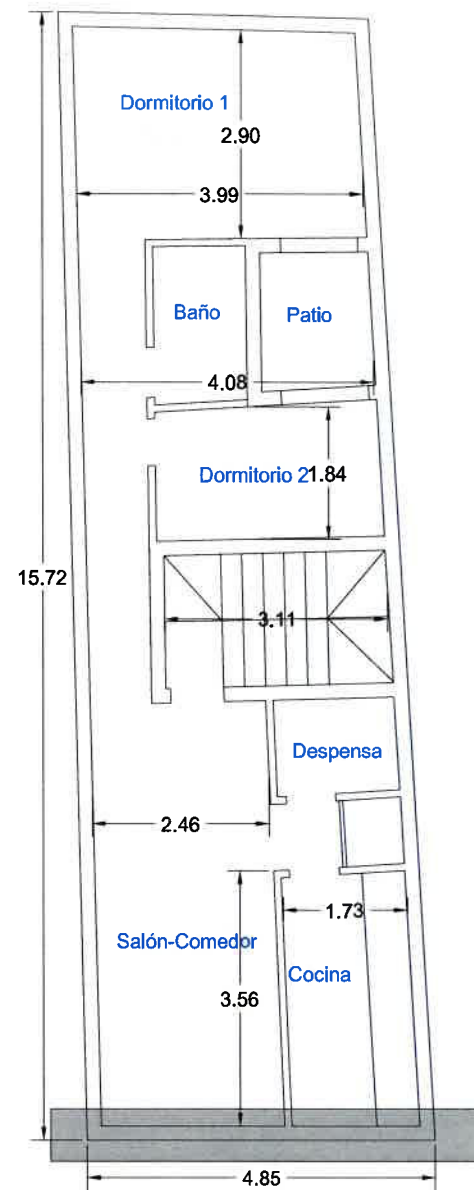
CRITERIA CAIXA, S.A.U.

Planta Baja



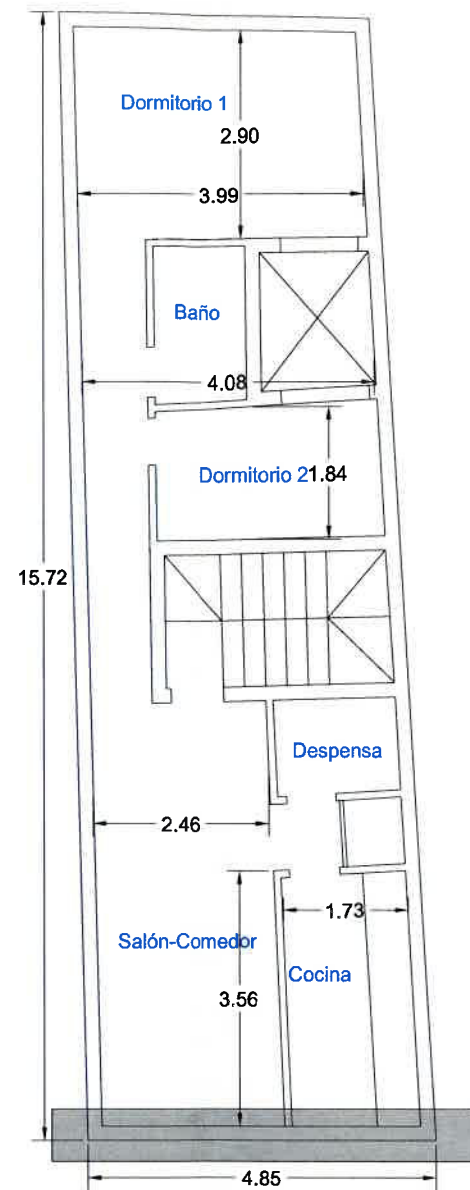
Sup. útil PB: 62.02 m²
Sup. construida PB: 76.24 m²

Planta Primera



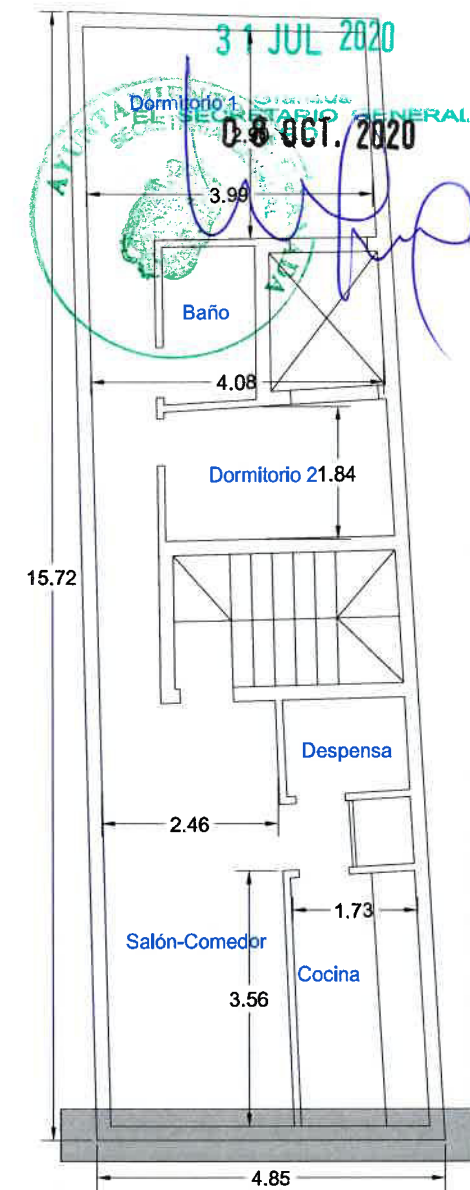
Sup. útil P1: 57.00 m²
Sup. patio: 3.00 m²
Sup. construida P1: 73.24 m²

Planta Segunda



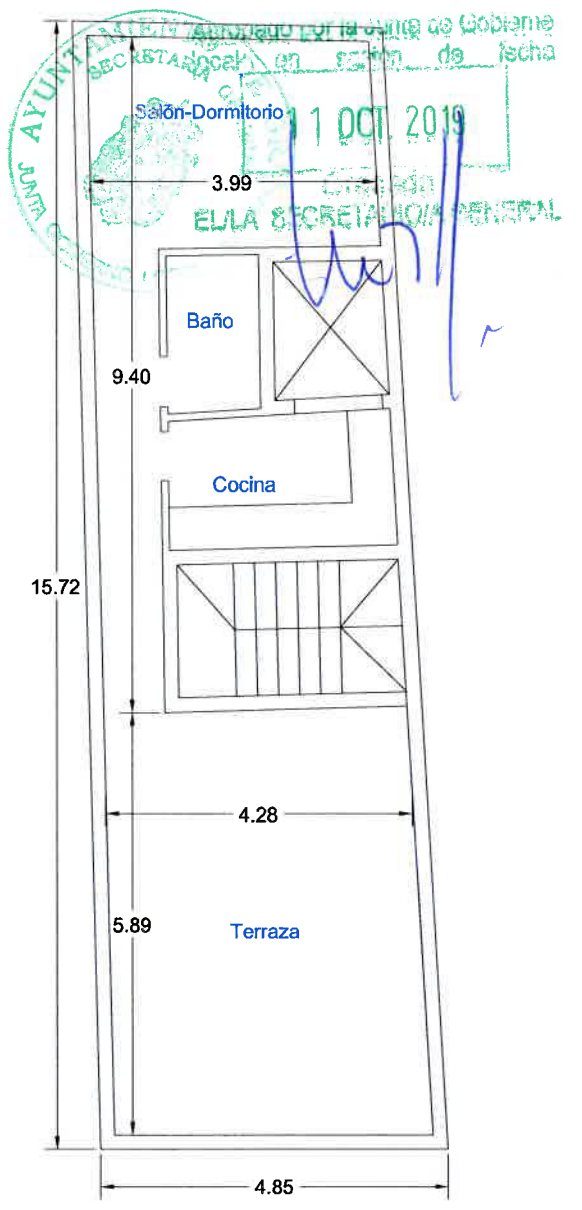
Sup. útil P2: 57.00 m²
Sup. patio: 3.00 m²
Sup. construida P2: 73.24 m²

Planta Tercera



Sup. útil P3: 57.00 m²
Sup. patio: 3.00 m²
Sup. construida P3: 73.24 m²

Planta Ático



Sup. útil ático: 31.89 m²
Sup. patio: 3.00 m²
Sup. terraza: 25.79 m²
Sup. construida ático: 45.59 m²

Detalle cerrajería en fachada



Detalle alicatado en zaguán



Detalle sillería planta baja -fachada-



Zonas con elementos a desmontar por ser partes del edificio catalogados. Ficha del edificio 02.036

Detalle elemento balconería -fachada-



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, n°24 DE GRANADA

Distribución actual y superficies por plantas

EMPLAZAMIENTO: CALLE MANO DE HIERRO, N° 24. 18001. GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT



ARQUITECTA
MARÍA DEL CARMEN GUADIX JIMÉNEZ

FIRMA

ESCALA:
1/100

PLANO N°:
02
ABRIL 2019

FIRMA

AUTORA DEL ENCARGO

CRITERIA CAIXA, S.A.U.

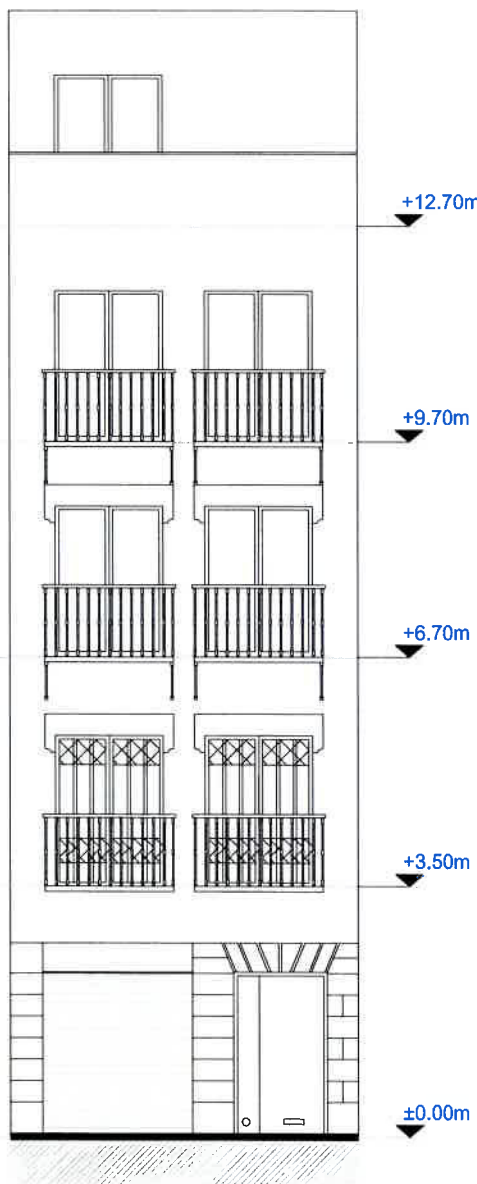
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plano en sustrato de fecha

31 JUL 2020

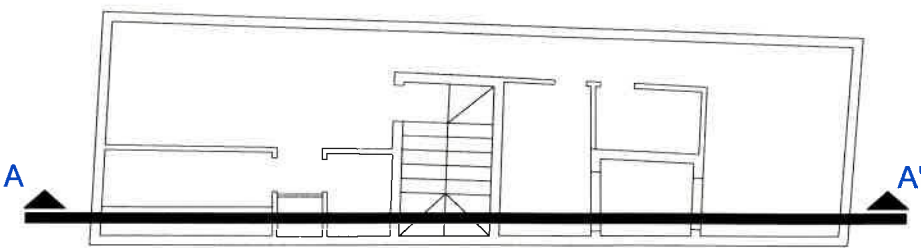
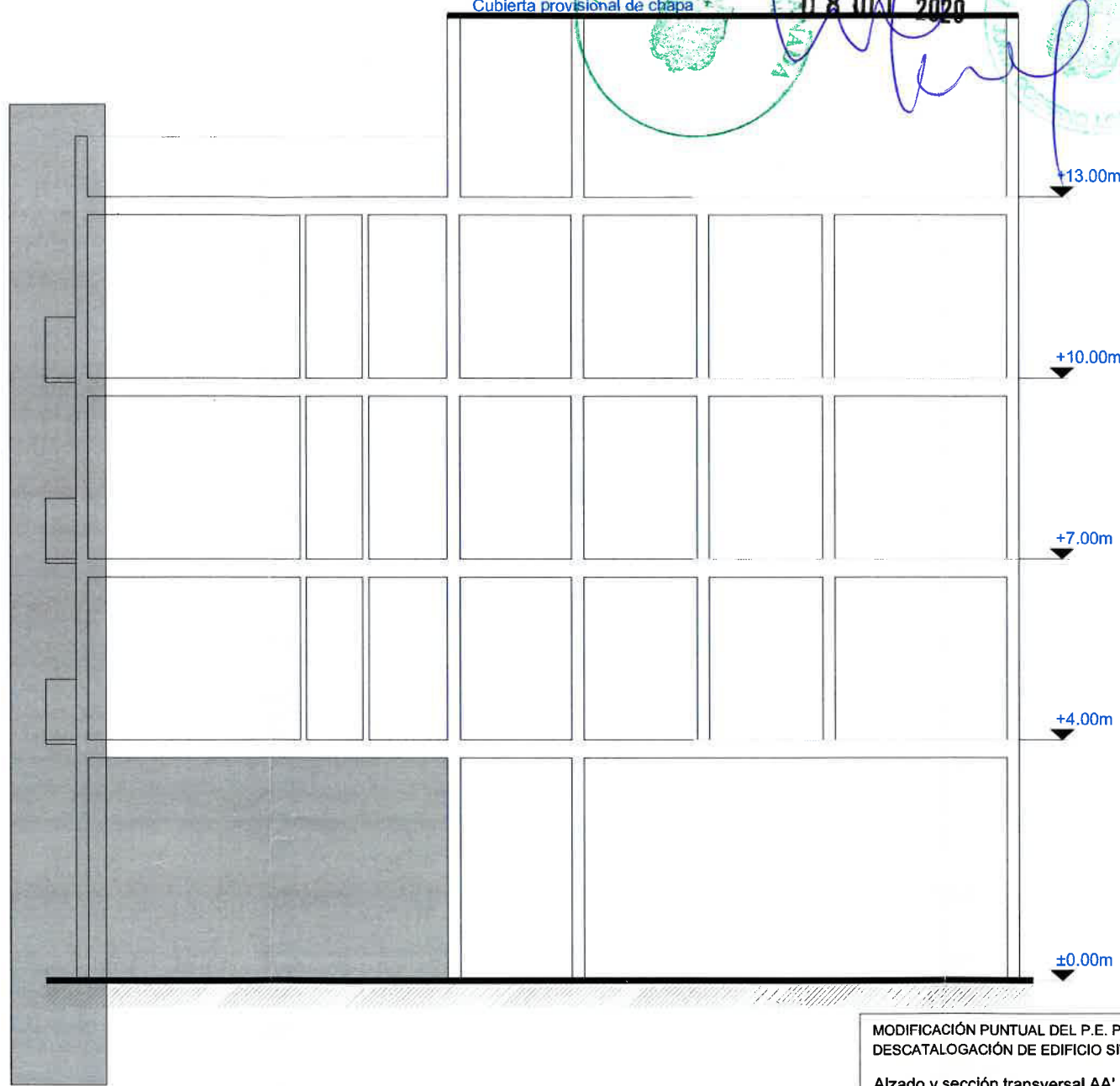
AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
P.D.
08 OCT 2020

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plano en sustrato de fecha
11 OCT. 2019
SECRETARÍA GENERAL

ALZADO PRINCIPAL. CALLE MANO DE HIERRO



SECCIÓN TRANSVERSAL DEL EDIFICIO A-A'



Zonas con elementos a desmontar por ser partes del edificio catalogados. Ficha del edificio 02.036

Sup. útil TOTAL: 264.91 m²
Sup. patio: 3.00 m²
Sup. terraza: 25.79 m²
Sup. construida TOTAL: 341.56 m²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, nº24 DE GRANADA
Alzado y sección transversal AA' actuales
EMPLAZAMIENTO: CALLE MANO DE HIERRO, Nº 24. 18001. GRANADA
REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT



ARQUITECTA
MARÍA DEL CARMEN GUADIX JIMÉNEZ

FIRMA

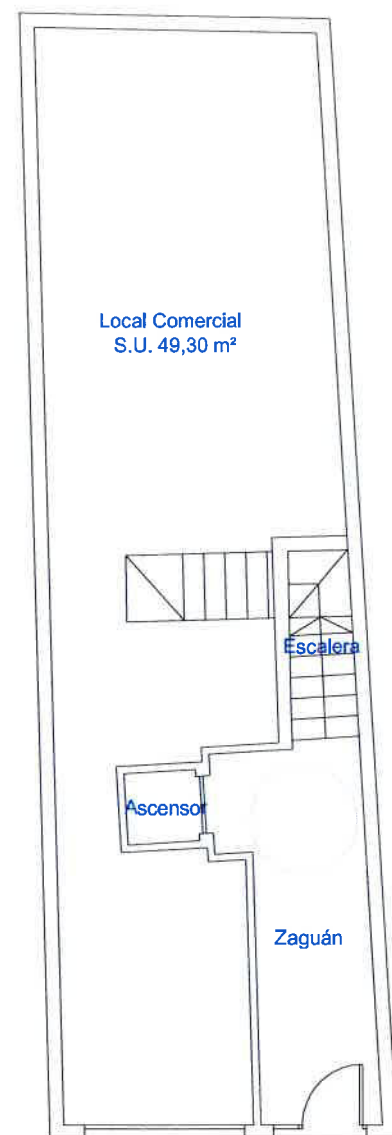
ESCALA: 1/100
PLANO Nº: 03
ABRIL 2019

FIRMA

AUTORA DEL ENCARGO

CRITERIA CAIXA, S.A.U.

Planta Baja



Sup. útil Local Comercial: 49.30 m²
Sup. útil Zonas Comunes: 12.85 m²
Sup. construida PB: 76.24 m²

Planta Tipo (1ª-2ª-3ª-4ª)

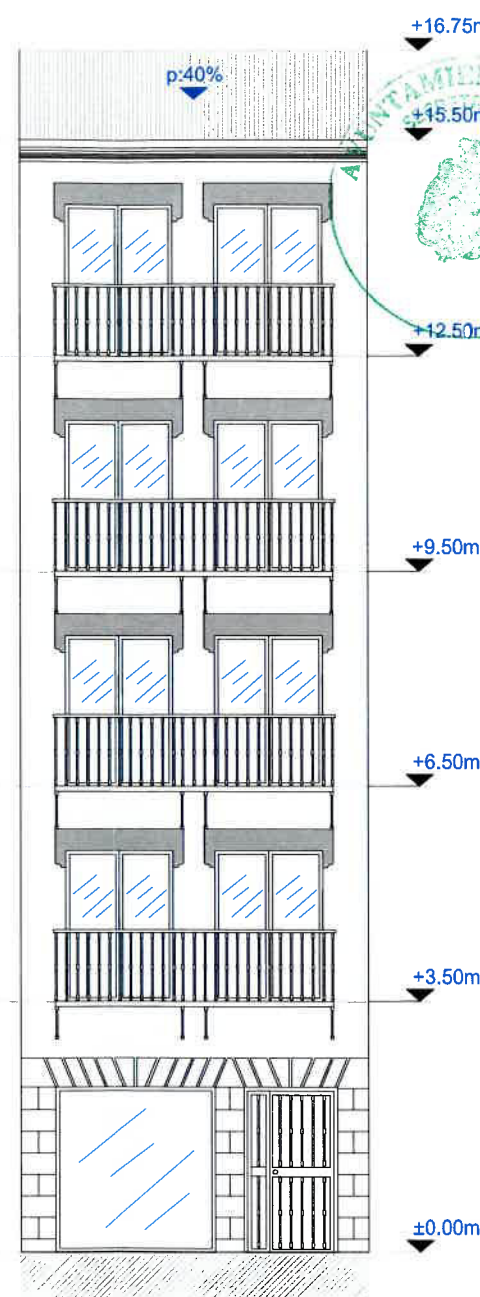


Sup. útil Vivienda tipo: 48.80 m²
Sup. útil Zonas Comunes: 7.50 m²
Sup. construida Vivienda Tipo: 62.20 m²
Sup. construida P1: 71.89 m²

x 4 viviendas

Sup. útil TOTAL: 287.35 m²
Sup. construida TOTAL: 363.28 m²

Alzado propuesto



Integración con el resto de edificación de la propuesta



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, nº24 DE GRANADA

Plantas de distribución y Alzado propuesto

EMPLAZAMIENTO: CALLE MANO DE HIERRO, Nº 24. 18001. GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT



ARQUITECTA

MARÍA DEL CARMEN GUADIX JIMÉNEZ

FIRMA

ESCALA:
1/100

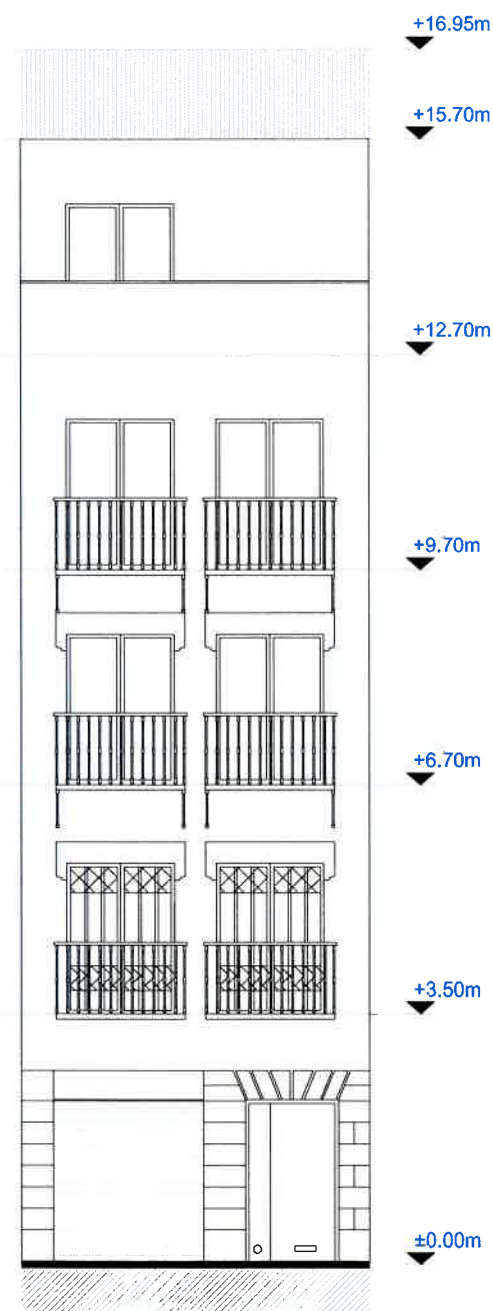
PLANO Nº:
04
ABRIL 2019

FIRMA

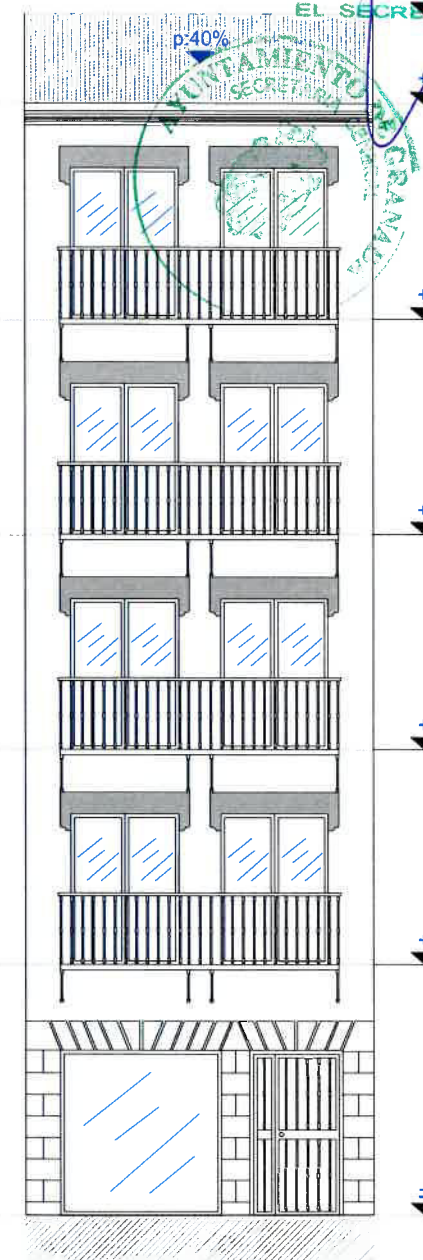
AUTORA DEL ENCARGO

CRITERIA CAIXA, S.A.U.

Alzado existente



Alzado propuesto



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plan en sector de fachada

Integración con el resto de edificación de la propuesta

31 JUL 2020

08 OCT 2020

Aprobado por la Junta de Gobierno
local de Urbanismo de fecha

OCT. 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/MANO DE HIERRO, nº24 DE GRANADA

Comparativa Alzado actual y Alzado propuesto

EMPLAZAMIENTO: CALLE MANO DE HIERRO, Nº 24. 18001. GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT



ARQUITECTA

MARÍA DEL CARMEN GUADIX JIMÉNEZ

FIRMA

ESCALA:
1/100

PLANO Nº:
05
ABRIL 2019

FIRMA

AUTORA DEL ENCARGO

CRITERIA CAIXA, S.A.U.

.MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E. PROTECCIÓN ÁREA CENTRO

CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIO SITUADO EN C/ MANO DE HIERRO, 24. GRANADA



ANEXOS

DE UNA PARTE:

Don Carlos Coronado Garcés, con NIF 46.653.320-M, actuando en nombre y representación

AUTORIZA A:

Técnico Juan Manuel Sánchez con DNI: 23271737S

y en su caso a los técnicos designados por ésta, para actuar en nombre y representación de **CRITERIA CAIXA SAU** para realizar:

"las gestiones y trámites necesarios ante organismos de la Administración y con las diferentes compañías de servicios"

en relación a actuaciones de mantenimiento en el activo propiedad de **CRITERIA CAIXA S.A.U.**, sito en:

**Mano De Hierro, 24 - N. 24 18001 Granada (Granada)
Exp. 18-0076/1 Cod. UE/OI 1064959/1**

según condiciones establecidas en el contrato de servicios de fecha 1 de Enero de 2019

Y para que conste a los efectos oportunos se firma la presente en Barcelona, a:
16 de Septiembre de 2019.

Carlos Coronado
INMO CRITERIA CAIXA S.A.U
CRITERIA CAIXA S.A.U





Información Registral expedida por

MARIA CARMEN LOPEZ LOPEZ

Registrador de la Propiedad de GRANADA 7

Arandas, 6 1º - GRANADA

tlfno: 0034 958 290011

correspondiente a la solicitud formulada por

JLL VALORACIONES S.A

con DNI/CIF: A28806222



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: Z19NP39Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:107382



=====

FINCA Nº: 1/ 15353

=====

=====

DATOS DE LA FINCA

=====

DESCRIPCION:

URBANA. CASA en esta ciudad, calle Mano de Hierro, Parroquia de San Justo y Pastor, número hoy veinticuatro. Compuesta de dos cuerpos de alzado, con un patio interior, una cuadra y una tinaja de coz y sin salida. En el título no consta su superficie, pero según certificación de la Gerencia Territorial en esta Capital del Centro de Gestión Catastral, de fecha 24 de junio pasado, que se acompaña, esta finca tiene su solar una superficie de sesenta y nueve metros cuadrados y construida de doscientos sesenta y siete metros cuadrados. Linda, derecha entrando, casa de herederos de Cristobal Asencio, izquierda, Juan Bautista Rosal y fondo Juan Ortiz.

IDUFIR: 18023000123721; REFERENCIA CATASTRAL: 6753520VG4165D0001FT.

URBANA: Vivienda.

=====

TITULARIDAD

=====

SERVIHABITAT XXI, S.A., con C.I.F.: A-63379135, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa y Subrogación otorgada en Sevilla ante Don ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, el 14 de Diciembre de 2010, según la inscripción 4ª, obrante al folio 187 del Libro 427, Tomo 915 del Archivo, de fecha 4 de Febrero de 2011.

=====

CARGAS

=====

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: A. AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS a partir de hoy, al pago de la liquidación del Impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Granada a 18 de Marzo de 2.010.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: A TOMO: 625 LIBRO: 137 FOLIO: 82 FECHA: 18/03/2010
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 18/03/2015

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 4. AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS, satisfechas por autoliquidación. Granada a 4 de Febrero de 2.011.

Incumplida la obligación de aportar la referencia catastral del inmueble conforme a los artículos 50 y 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre. Granada a 4 de Febrero de 2.011.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 915 LIBRO: 427 FOLIO: 187 FECHA: 04/02/2011
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 04/02/2016

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: B. AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS a partir de hoy, al pago de la liquidación del Impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Granada a 18 de Febrero de 2.011.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: B TOMO: 915 LIBRO: 427 FOLIO: 187 FECHA: 18/02/2011
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 18/02/2016

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Nota número: 5 al margen de la insc/anot: 3. Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 28 de Septiembre de 2012.
NOTA NÚMERO: 5 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 625 LIBRO: 137 FOLIO: 81 FECHA: 28/09/2012

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 28/09/2017

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: 5. Esta finca queda AFECTA durante cinco años, desde hoy, al pago de las liquidaciones que procedan practicar, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al haberse estimado de oficio la EXENCION al Impuesto, conforme a los art. 45.l.b.18 del R.D.L. 1/93 de 24/9 añadido por la Ley 14/2000, Artº 42-Bis añadido por el Decreto Ley 4/2010 de 6 de Julio y a la Resolución de 17 de Abril de 2008 de la Dirección General de los Registros y Notariado. Granada veintiocho de septiembre del año dos mil doce.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 915 LIBRO: 427 FOLIO: 187 FECHA: 28/09/2012

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 28/09/2017

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada a 27 de Marzo de 2017 .-

Expedida antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





TOMAS GIMÉNEZ DUART
NOTARIO
C/. Balmes, 182 Entlo 1ª
08006 BARCELONA



ES COPIA SIMPLE

APODERAMIENTO. -----

NÚMERO TRES MIL OCHENTA Y UNO. -----

En Barcelona, mi residencia, a cuatro de noviembre de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, **TOMÁS GIMÉNEZ DUART**, Notario del Il.lustre Col.legi de Notaris de Catalunya, y por oposición Notario de Barcelona, -----

===== **COMPARECE:** =====

DON JAUME CABRÉ GRAU, mayor de edad, con domicilio profesional en Barcelona, Roger de Flor, 193, y titular del DNI/NIF 36.466.048-P. -----

INTERVIENE en nombre y representación de la compañía mercantil denominada "**INMO CRITERIA CAIXA, S.A.**" (**Sociedad Unipersonal**), domiciliada en Barcelona, Roger de Flor, número 193, constituida con la denominación de "Foment Immobiliari Asequible I, S.A.", por tiempo indefinido, en escritura otorgada en Barcelona el 24 de noviembre de 2003 ante el Notario D. Joaquín Viola Tarragona, número 994 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo



36056, folio 25, hoja B-278464, inscripción 1ª. Modificada su denominación por la de "Foment Immobiliari Assequible, S.A." en escritura autorizada en Barcelona por el Notario D. Enrique Viola Tarragona el 8 de enero de 2004, número 13 de protocolo; trasladado su domicilio al indicado en escritura autorizada por mí, el día 24 de mayo de 2013, número 1558 de mi protocolo y adoptada su actual denominación en escritura otorgada ante mí el 31 de mayo de 2016, número 1556 de protocolo, que causó la inscripción 59ª de la hoja de la sociedad.-----

Su NIF es el A-63346290.-----

Se halla facultado para este acto, en virtud de poder otorgado a su favor, ante mí, por el Consejo de Administración el día 21 de julio de 2.014, bajo el número 2314 de mi protocolo, que me asegura no le ha sido revocado, suspendido ni limitado en modo alguno, que causó la inscripción 50ª de la citada hoja en el Registro Mercantil, cuya copia auténtica me exhibe, considero bastante, y del que resulta que tiene atribuidas facultades representativas suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de APODERAMIENTO, por tener conferidas facultades para ello en el mencionado poder.-----



ES COPIA SIMPLE

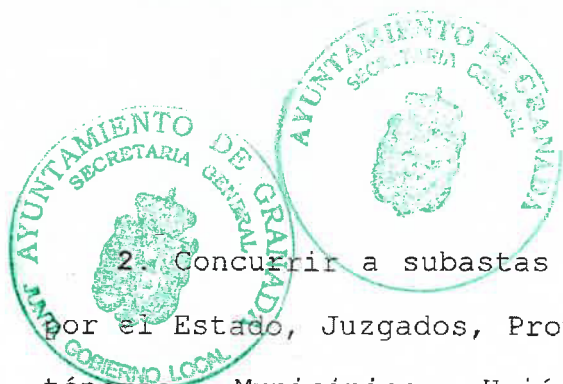
Tiene, a mi juicio, tal como interviene, capacidad y legitimación para este acto, y -----

===== OTORGA: =====

Poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea menester a favor de **DON CARLOS CORONADO GARCÉS**, mayor de edad, con DNI/NIF número 46.653.320-M; para que en nombre y representación de la poderdante pueda ejercitar todas y cada una de las siguientes -----

===== FACULTADES: =====

1. Representar a la Sociedad ante las Administraciones Comunitarias, Estatales, Autonómicas, Provinciales, Municipales, Hacienda Pública y Seguridad Social en general, así como ante organismos del Estado, Provincias, Municipios, Comunidades Autónomas y Unión Europea, pudiendo interponer y seguir toda clase de recursos administrativos y representar a la Sociedad en actos de conciliación, con avenencia o sin ella ante cualesquiera autoridades, administrativas o judiciales.-----



2. Concurrir a subastas y concursos, convocados por el Estado, Juzgados, Provincias, Comunidades Autónomas, Municipios, Unión Europea o por cualquier organismo, o persona natural o jurídica, suscribir los pliegos que contengan las condiciones del concurso o subasta, cualesquiera que éstas sean, suscribir la escritura de adjudicación y cualquier otra clase de documentos que fuesen necesarios, impugnar otras adjudicaciones, formular protestas y reservas de derecho, y en general realizar todos los actos propios de tales subastas y concursos.---

3. Ejercer la representación judicial de la Sociedad ante los Juzgados y Tribunales de cualquier clase, categoría y jurisdicción, civiles, criminales, económico-administrativos, contencioso-administrativos, laborales o de cualquier otra naturaleza, con las facultades generales de representación y las necesarias para el ejercicio de cualquier acción y la interposición y seguimiento de cualquier recurso en cualquier instancia.-----

4. Desistir de acciones, convenir en ellas, transigir cuestiones de cualquier clase, y someter asuntos a arbitraje y nombrando árbitros, sea que resuelvan en equidad o en derecho.-----



ES COPIA SIMPLE

5. Absolver posiciones y reconocer documentos ante los Juzgados y Tribunales de cualquier clase, categoría y jurisdicción, civiles, criminales, económico-administrativos, contencioso-administrativos, laborales o de cualquier otra naturaleza. -----

6. Representar a la Sociedad en procedimientos entablados por sus deudores para modificar el importe y los términos de su deuda o en procedimientos concursales, suspensiones de pagos y quiebras; asistir a las juntas de acreedores, nombrar síndicos, administradores e interventores y aceptar dichos nombramientos, aceptar u oponerse al convenio presentado por los deudores o proponer modificaciones al mismo y llevar a cabo todas las actuaciones necesarias a tal fin hasta la conclusión del procedimiento y de sus consecuencias. -----

7. Dirigir, ratificar y contestar requerimientos, instar actas notariales de todas clases, requerir protestos; hacer, aceptar y contestar notificaciones y requerimientos judiciales y notariales, solicitar



asientos y certificaciones en los Registros de la
Propiedad y Mercantil.-----

8. Otorgar y rescindir contratos de trabajo.-----

9. Ejercer la representación mercantil de la
Sociedad.-----

10. Suscribir y seguir la correspondencia de la
Sociedad, así como librar certificaciones.-----

11. Firmar y representar todo tipo de impresos
oficiales, declaraciones y liquidaciones fiscales y
pagar impuestos, tasas, contribuciones y cuales-
quiera tributos y cuotas debidos o a liquidar por
la Sociedad. -----

12. Retirar de las oficinas de Correos y Telégra-
fos, cartas, certificados, despachos, paquetes, gi-
ros y valores declarados; y de las empresas de
transportes, Aduanas y Agencias, géneros y efectos
remitidos; hacer protestas y reclamaciones, dejes
de cuenta y abandono de mercancías.-----

13. Realizar importaciones y exportaciones de
cualquier clase de bienes y mercaderías, y firmar re-
cibos y documentos de entrega de todo tipo, como por
ejemplo, declaraciones juradas y declaraciones de
Aduanas sobre el valor, detalle y composición de las
mismas, tarjetas de verificación de firma, etc. ante



ES COPIA SIMPLE

Las Autoridades de Aduanas de cualquier puerto o frontera española. -----

14. Representar a la Sociedad ante las Compañías suministradoras de Agua, Gas, Electricidad, Teléfono y otros servicios, para toda clase de gestiones, incluyendo la contratación y baja en el abono de los respectivos suministros y satisfacer o impugnar cuotas y exigir obligaciones. -----

15. Exigir rendición de cuentas, observarlas, aprobarlas o impugnarlas, fijando y finiquitando saldos. -----

16. Encargar, adquirir y contratar estudios e informes económicos y financieros, jurídicos, contables, de explotación, empresariales, de obras y trabajos determinados. -----

17. Contratar a abogados, auditores, arquitectos, otros profesionales y asesores, y poner fin a sus servicios. -----

18. Cobrar las cantidades que se adeuden a la Sociedad y exigir la entrega de los bienes muebles o



inmuebles que le pertenezcan o cuya posesión corres-
ponda a la Sociedad y otorgar recibos, cancelaciones
y finiquitos, todo ello al Estado, Provincias, Mu-
nicipios, Comunidades Autónomas, Unión Europea y a
cualquier organismo, y a cualesquiera personas
naturales o jurídicas; hacer efectivos libramientos a
la Hacienda Pública y Seguridad Social y cobros por
cualquier cantidad o concepto que se adeuden a la
Sociedad, incluso las derivadas de ingresos indebidos
o por error.-----

19. Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes
y de crédito en cualesquiera bancos, cajas de aho-
rro, establecimientos financieros y entidades de cré-
dito incluso en el Banco de España, librando y gi-
rando cheques y órdenes de transferencia; imponer
fondos en bancos, cajas de ahorro o en cualquier
entidad de crédito, sea en cuenta corriente, en depó-
sitos a la vista, plazo o de ahorro, o en cualquier
otra forma legal; ingresar cheques y talones en las
cuentas bancarias de la Sociedad y disponer de los
fondos disponibles en las cuentas abiertas en la
misma.-----

20. Obtener préstamos o créditos con o sin garan-
tía personal o real y convenir sucesivas renovacio-



ES COPIA SIMPLE

ces, alteraciones y subrogaciones con Bancos y establecimientos de crédito.-----

21. Constituir, modificar y retirar toda clase de fianzas y depósitos, bien sean en metálico, valores, alhajas o efectos públicos tanto en la Caja de Depósitos como en el Banco de España, otros bancos, casas mercantiles o particulares, y en general en cualquier entidad, tanto por responder por obligaciones de terceros; depositar valores y otros bienes muebles en custodia y retirar el depósito.-----

22. Alquilar cajas de seguridad, abrirlas, retirar su contenido y cancelar el alquiler.-----

23. Aceptar, girar y librar letras de cambio y suscribir avales y pagarés; descontar y endosar letras de cambio, avales, pagarés y recibos y darlos en cobranza para que su importe ingresado, en todos los indicados casos, en cuentas bancarias de la Sociedad; obtener y aceptar avales, fianzas y otras garantías reales o personales a favor de la Sociedad.-----



24. Comprar bienes muebles e inmuebles, créditos y derechos por el precio que estime conveniente y con las condiciones que bien le parezcan.-----

25. Vender, permutar, ceder y transferir bienes muebles e inmuebles, créditos y derechos por el precio y las condiciones que estime convenientes.-----

26. Administrar bienes muebles e inmuebles y derechos, realizando para ello, entre otros, los siguientes actos: atender a su conservación, reparación y mejora; celebrar, activa y pasivamente, contratos de arriendo y aparcerías, sean o no inscribibles; consentir y prohibir subarriendos; desahuciar inquilinos, precaristas u otros ocupantes; otorgar, consentir o aceptar activa o pasivamente traspasos de locales de negocio y cobrar o pagar los porcentajes que correspondan legalmente; ejercitar y renunciar los derechos de tanteo y retracto arrendaticios; consentir las hipotecas que se constituyan sobre los establecimientos mercantiles sito en los locales administrados; contratar, liquidar, cobrar y rescatar seguros; recaudar alquileres, rentas, pensiones, indemnizaciones y laudemios.-----

27. Asistir con voz y voto a reuniones de propietarios, con derecho a decidir sobre cualesquiera



ES COPIA SIMPLE

gestiones que se planteen en las mismas, aunque afecten a los derechos dominicales sobre elementos comunes, y con facultad para examinar cuentas y balances; aceptar y desempeñar cargos en las Juntas de propietarios; establecer porcentajes de participación en los elementos comunes de las viviendas y locales de negocio de los inmuebles que divida o de aquellos que sea copropietaria la compañía mandante; aprobar reglamentos y estatutos de comunidad de propietarios.

28. Contratar, modificar o rescindir seguros de todas clases, cobrando, en su caso, las indemnizaciones que procedan. -----

29. Promover y seguir expedientes de dominio y liberación de cargas. Hacer declaraciones de edificación, obra nueva, plantación, división en propiedad horizontal, constituir su régimen con determinación de las cuotas de participación y sus estatutos y reglamentos; hacer deslindes y amojonamientos; disponer agrupaciones, agregaciones y segregaciones; dividir bienes comunes. -----



30. Formalizar y rescindir contratos de obras y servicios y efectuar las solicitudes de licencias de obras que considere oportunas, satisfaciendo a tales efectos las tasas e impuestos requeridos; suscribir planos a efectos de su presentación en Ayuntamientos, Colegios de Arquitectos o en las oficinas en que resulte necesario.-----

31. Realizar cualesquiera actos y formalidades y firmar y otorgar cualesquiera documentos públicos o privados, en los términos y condiciones que considere más convenientes, en ejecución de las facultades que tiene conferidas.-----

FORMA DE ACTUACIÓN Y LÍMITES:-----

El apoderado podrá ejercitar todas las facultades anteriormente relacionadas, en forma solidaria, si bien en cuanto a la relacionada bajo el **número 2** **deberá actuar siempre mancomunadamente con otro apoderado a quien se hayan conferido o se confieran en el futuro idénticas facultades.**-----

En ejercicio de las facultades señaladas bajo los números 18, 19, 20, 21, y 23, el límite de actuación solidaria será de (60.000) SESENTA MIL EUROS por operación, debiendo actuar mancomunadamente,



ES COPIA SIMPLE

cuando rebase dicho límite, con cualquier otro apoderado a quien se hayan conferido o se confieran en el futuro idénticas facultades. -----

En cuanto a la facultad relacionada bajo el número 24 deberá actuar siempre mancomunadamente con cualquier otro apoderado a quien se hayan conferido o se confieran en el futuro idénticas facultades. -----

En cuanto a la facultad relacionada bajo el número 25 el límite de actuación solidario será hasta (3.000.000) TRES MILLONES EUROS por operación, debiendo actuar mancomunadamente, cuando rebase dicho límite, con cualquier otro apoderado a quien se hayan conferido o se confieran en el futuro idénticas facultades. -----

Cada una de las facultades contenidas en este poder deberán ser ejercitadas e interpretadas en forma armónica con el resto de las otorgadas, entendidas en su tenor literal. -----

Advierto yo, el Notario, al compareciente, de la



obligatoriedad de la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil; y a tal efecto solicita/n la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil y, en su caso, la inscripción parcial de la misma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.2 del Reglamento del Registro Mercantil.-----

CLAUSULA LOPD (PROTECCIÓN DE DATOS).-----

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley Orgánica 15/99, el/los compareciente/s queda/n informado/s y acepta/n la incorporación de sus datos personales a los ficheros informatizados de esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es la formalización del presente instrumento público, su facturación y, en su caso, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. El responsable de estos datos es el propio Notario autorizante del presente.-----

Hechas las reservas y advertencias legales.-----

Así lo otorga y, previa su lectura íntegra, se ratifica en su contenido y firma.-----

De haber identificado al compareciente por su documento de identidad exhibido, de que ha prestado libremente su consentimiento, de que el otorgamiento se



ES COPIA SIMPLE

decúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada, y de lo consignado en este instrumento público, extendido en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, números el del presente y los siete anteriores en orden, yo, el Notario, doy fe.= Sigue la firma del compareciente. Signado, Tomás Giménez Duart, rubricados y sello de la Notaría.----

DILIGENCIA.- Dentro del plazo reglamentario remitido por vía telemática al Registro competente copia autorizada electrónica de esta escritura a los efectos del artículo 249 del Reglamento Notarial., DOY FE.= Giménez Duart, rubricado.-----

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Registro me confirma haber practicado el asiento de presentación. Protocolizo fotocopia de la comunicación que me ha dirigido. DOY FE.= Giménez Duart, rubricado.----

DOCUMENTACIÓN PROTOCOLIZADA



De: Registro Mercantil de Barcelona
a: Notario D./Dña. T. GIMENEZ DUART

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **36150241** correspondiente a la sociedad INMO CRITERIA CAIXA SA, número de protocolo **3081/2016** autorizado el día **cuatro de noviembre de dos mil dieciseis** fue presentado el día **cuatro de noviembre de dos mil dieciseis** en el diario **1249**, asiento **3235**

IMPORTANTE: SÓLO EN EL CASO DE QUE LA NOTARIA ASUMA LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO ANTE EL REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PARA CONTINUAR EL PROCESO:

Con el fin de realizar la necesaria provisión de fondos para atender al coste de la publicación en el BORME, cuando fuera necesario, (artículo 426.1 del Reglamento del Registro Mercantil), y, en todo caso, al pago de la minuta de los derechos generados por la inscripción, haga clic o copie y pegue el siguiente enlace en su navegador:
<https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=AKT355027AHO>

De: Registre Mercantil de Barcelona
a: Notari/tària Sr./Sra. T. GIMENEZ DUART

Notificació d'assentament de presentació

*Es posa en el seu coneixement que el document amb número d'entrada **36150241** corresponent a la societat INMO CRITERIA CAIXA SA, número de protocol **3081/2016** autoritzat el dia **quatre de novembre de dos mil setze** va ser presentat el dia **quatre de novembre de dos mil setze** al diari **1249**, assentament **3235***

IMPORTANT: NOMÉS EN CAS QUE LA NOTARIA ASSUMEIXI LA TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT DAVANT EL REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PER CONTINUAR EL PROCÉS:

Per tal de realitzar la provisió de fons necessària per atendre el cost de la publicació al BORME, quan sigui necessari (article 426.1 del Reglament del Registre Mercantil), i, en tot cas, al pagament de la minuta dels drets generats per la inscripció, feu clic o copieu i enganxeu l'enllaç següent al seu navegador:
<https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=AKT355027AHO>



De acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informada de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el mismo expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible. Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998). En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, queda informat de què les dades personals expressades al present document han estat incorporades als Llibres del Registre i als fitxers que es porten en base als mateixos, el responsable dels quals és el Registrador, essent l'ús i la finalitat del tractament els previstos expressament a la normativa registral. La informació en ells continguda només serà comunicada en els supòsits previstos legalment, o per tal de satisfer i facilitar les sol·licituds de publicitat formal que es formulen d'acord amb la legislació registral. La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible. Únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la que es va sol·licitar o per a altres compatibles. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot gratuïta. Queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la present informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència (Instrucció de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998). En cas que aquesta informació hagués estat obtinguda telemàticament, l'usuari receptor de la mateixa s'acull a condicions de la Política de Privacitat expressades al Web oficial del Col·legi de Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles d'Espanya, publicades a través de la pàgina web www.registradores.org. Quant resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació, i oposició establerts a la Llei Orgànica esmentada, podent exercitar-los adreçant un escrit a la direcció del Registre.