

**DUE DILIGENCE TÉCNICA**



**C/PARALEL·LEL, 81-83, BCN**

Barcelona

12 marzo de 2024

**Solicitante:**



**Equipo redactor:**

**CIERVO**  
project

**Ruth Ciervo**, arquitecto técnico

**Robert Piqué**, abogado derecho  
inmobiliario y urbanístico



<b>1. DUE DILIGENCE</b> .....	<b>1</b>
1.1 CONSIDERACIONES PREVIAS .....	3
1.2 SOLICITANTE, ALCANCE Y OBJETO DE LA DUE DILIGENCE .....	4
1.3 LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO.....	4
1.3.1 Identificación territorial y local .....	4
1.3.2 Descripción del estado físico actual.....	7
1.3.3 Existencia de ocupantes .....	7
1.3.4 Fotografías. ....	8
1.4 ANÁLISIS DEL ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL Y CATASTRAL .....	10
1.4.1 Datos registrales y catastrales de la finca.....	10
1.4.2 Titularidad registral. ....	11
1.4.3 Descripción registral.....	11
1.4.4 Cargas y afecciones inscritas. ....	12
1.4.5 Asientos pendientes de inscripción.....	12
1.4.6 Nivel de correspondencia entre la descripción catastral y registral.....	12
1.5 ANÁLISIS DE ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA OCUPACIONAL .....	13
1.5.1 Situación de contratos de arrendamiento.....	13
1.5.2 Situación de las viviendas ocupadas sin justo título.....	15
1.5.3 Situación viviendas vacías .....	11
1.6 ANÁLISIS COMPROMISOS COSTE DE OBRAS DE LOS TERCEROS COMPRADORES.....	18
1.7 ANÁLISIS DE ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO .....	21
1.7.1 Certificado de régimen urbanístico.....	21
1.7.2 Instrumentos de planeamiento general aplicables. ....	21
1.7.3 Instrumentos de planeamiento derivado aplicables.....	22
1.7.4 Instrumentos de planeamiento en tramitación. ....	23
1.7.5 Instrumentos de planeamiento en tramitación. ....	23
1.7.6 Clasificación y calificación urbanística del suelo.....	24
1.7.7 Número máximo viviendas.....	28
1.7.8 Número máximo aparcamientos. ....	28
1.7.9 Afección patrimonio histórico. ....	28
1.7.10 Otros datos de interés.....	28
1.8 ANÁLISIS EXPEDIENTES DE OBRAS. LICENCIAS .....	29
1.8.1 Antecedentes de hecho.....	29
1.8.2 La figura del comunicado diferido. ....	30

1.9 ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO.....	32
1.9.1 Descripción general del edificio.....	32
1.9.2 Documentación técnica del edificio.....	32
1.9.3 Descripción sistemas constructivos.....	33
1.9.4 Descripción sistemas de instalaciones.....	33
1.9.5 Descripción estado actual inmueble.....	34
1.9.6 Observaciones proyecto. Contrato constructora.....	47
1.9.7 Previsión económica actualizada.....	48
<b>2. ANEXOS.....</b>	<b>50</b>





## 1.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente Informe se emite a solicitud de la sociedad mercantil IAG International Auction Group, s.l. ciñéndose, en cuanto a su objetivo y alcance, a lo descrito en el apartado siguiente. Al respecto, cabe advertir que no han sido analizados otros aspectos, fuera de los que se indican en los títulos de cada apartado que conforma este documento.

Para la redacción del presente Informe se ha analizado tanto la información y documentación que nos ha sido remitida por la administradora concursal, así como documentación e información obtenida del Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña, del Registro de la Propiedad correspondiente y de la sede virtual del Catastro; así como información adicional que, de forma verbal o escrita, nos ha sido trasladada por la Administración local.

Las fotografías incluidas en el presente documento responden a la realidad actual del activo analizado, a fecha de redacción del presente Informe. Los técnicos que han intervenido en la redacción del presente Informe no se entenderán responsables de informar a la sociedad destinataria de este documento ante cualquier variación en el estado físico del activo analizado que pudiera producirse con posterioridad a la emisión del presente Informe.

Por otra parte, el conjunto de información y documentación aludida se ha considerado veraz, completa y ajustada a la realidad, a pesar de que no se haya podido acceder a la documentación original que reside en manos de la sociedad titular, de las Administraciones públicas así como de los Registros públicos correspondientes; ni tampoco se haya analizado la corrección técnica ni la validez ni eficacia jurídica de todos los documentos e información obtenida al efecto, habida cuenta que dicho análisis escapa en mucho del objeto del presente Informe. De ahí que los técnicos que han intervenido en la redacción de este documento no puedan responsabilizarse ante cualquier actuación que pudiera comportar la declaración de anulabilidad o nulidad de cualquiera de los instrumentos urbanísticos analizados, su revisión ni modificación, como tampoco ante acciones de carácter civil, mercantil ni de cualquier otra naturaleza que pudieran influir en la actual descripción, configuración, características ni régimen jurídico de los activos descritos.

En cualquier caso, se ha partido de la consideración de que la documentación facilitada por parte de la sociedad titular del activo de referencia pretende exponer las principales determinaciones técnicas que definen, afectan o puedan afectar al activo analizado.

Barcelona, marzo de 2024

## 1.2 SOLICITANTE, ALCANCE Y OBJETO DE LA DUE DILIGENCE

El presente documento de auditoría técnica se realiza a petición de IAG International Auction Group, s.l.

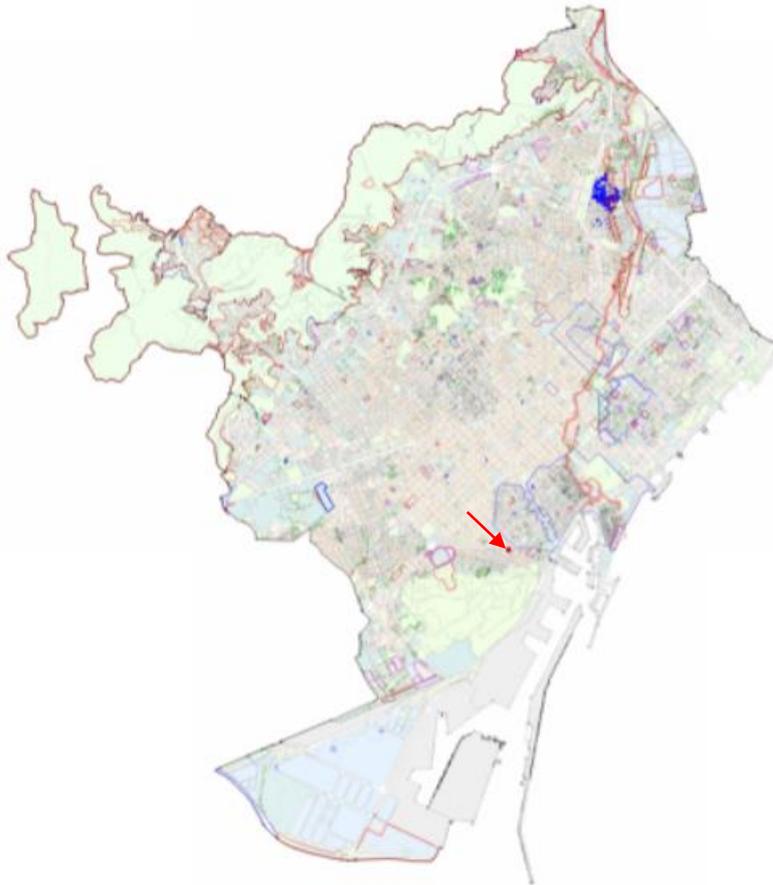
Los objetivos son: identificar, determinar y diagnosticar la situación técnica y urbanística del edificio sito en la avenida Paral·lel, 81-83 de Barcelona, y señalar los riesgos y variables que pueden afectar al valor del activo.

En resumen, trasladar a la parte interesada y solicitante de la presente Due Diligence, un ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN de dicho edificio, desde un punto de vista técnico.

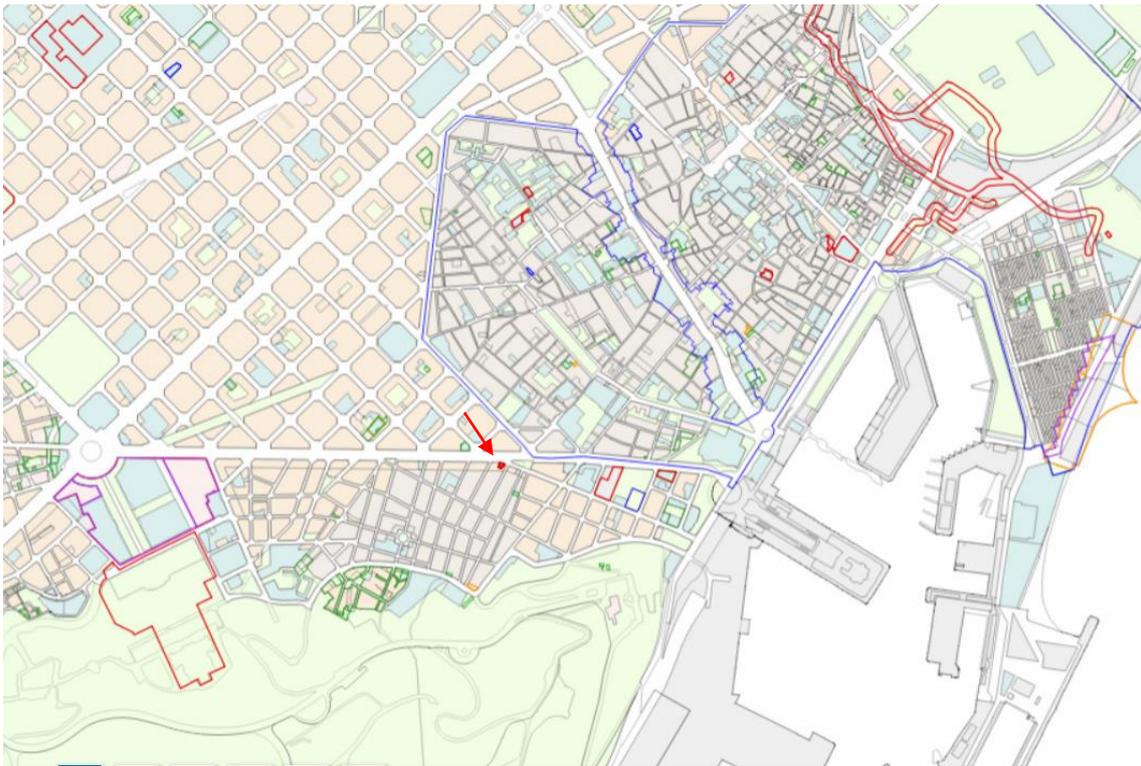
## 1.3 LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO

### 1.3.1 Identificación territorial y local

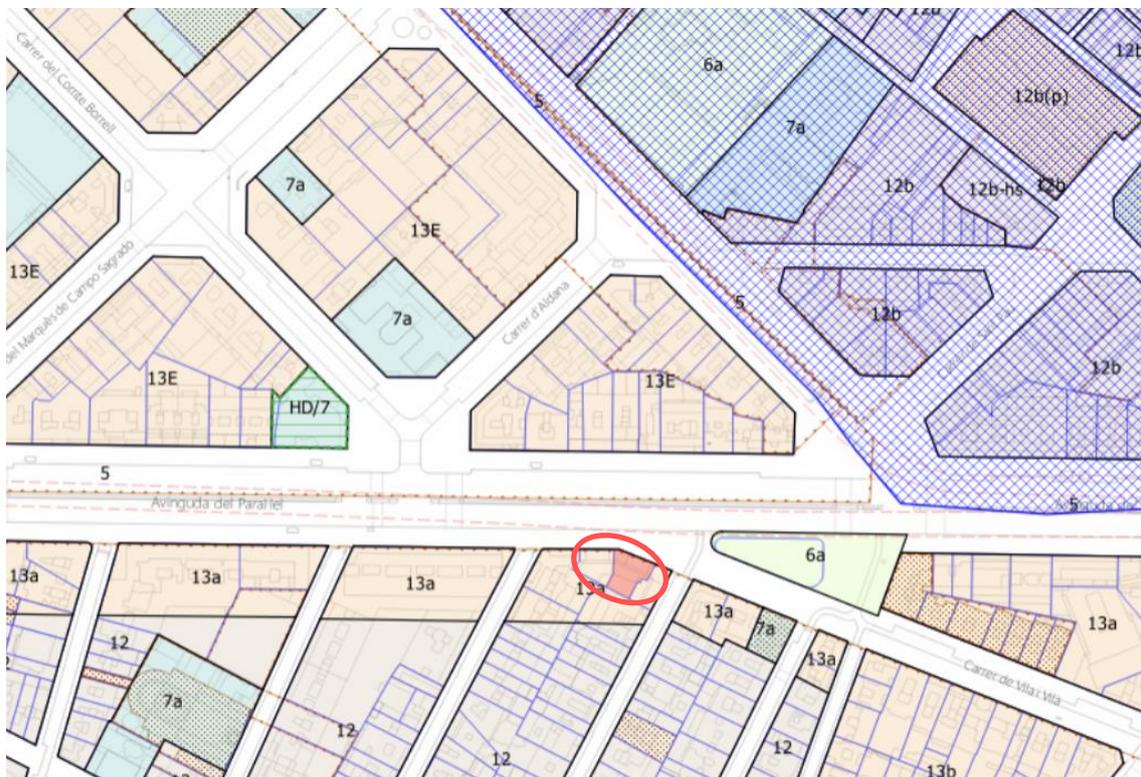
El edificio objeto de esta DD se encuentra ubicado en la calle de la Avinguda Paral·lel,81-83 de la ciudad de Barcelona, distrito Sants Montjuic.



*Plano de situación de la MPG.*



Plano de situación de la MPM.



Plano de situación de la MPM.

La Avinguda del Paral·lel es una calle de la ciudad de Barcelona, que se extiende desde las Atarazanas Reales ("Drassanes Reials", en catalán) de Barcelona a la plaza de España.

Fue inaugurada oficialmente el 8 de octubre de 1894. Tuvo diversos nombres, pero siempre fue conocida como el Paralelo.

El Paralelo fue un lugar de ocio y espectáculos que existió desde finales del siglo XIX hasta la década de 1970. En un tramo de la calle no superior a doscientos metros de largo por unos 50 metros de ancho se habían llegado a concentrar infinidad de teatros, cabarés y otras salas de espectáculos.

En la actualidad, de aquel Paralelo solo queda una sombra en el recuerdo de la gente, dos edificaciones teatrales de entonces: El Molino y el Teatro Arnau, y tres teatros que, aunque existían, han sido reedificados y continúan funcionando: el Teatro Apolo, el Teatro Victoria y el Teatro Condal.



Imagen aérea.

El edificio se encuentra en plena Avinguda Paral·lel esquina calle de Vila y la Plaza de la Bella Dorita. Está bien comunicado con el resto de la ciudad vía transporte público, el acceso al edificio es bueno peatonalmente.

En las proximidades del edificio encontramos varias líneas circulares de autobús que hacen su recorrido por las calles ejes verticales y horizontales de la ciudad, así como las líneas L2 y L3 de metro.

El puerto de Barcelona se encuentra a 10 minutos en coche del edificio objeto de estudio por la B-10.

El Aeropuerto de Barcelona - El Prat se encuentra a una distancia 16 km desde el edificio objeto de estudio, lo que representa un trayecto de aproximadamente 25 minutos en transporte privado a través de la carretera C-31.

Tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, el activo se encuentra en una posición privilegiada dentro de Barcelona y del distrito de Sants Montjuic.



Ortofoto actual. Fuente: PIU Barcelona

### 1.3.2 Descripción del estado físico actual.

El edificio, compuesto por dos escaleras, los números 81 y 83 de la referenciada Avenida Paralelo, situado en la esquina calle de Vila y la Plaza de la Bella Dorita, consiste de planta baja y 7 plantas piso, y dispone de dos viviendas por planta y locales comerciales en planta baja.

Según hemos confirmado en la documentación existente en el Arxiu Municipal de l'Ajuntament de Barcelona existen 3 expedientes de licencias de obras concedidas para la construcción del edificio, la primera fecha de 1945, la segunda, para la construcción de planta baja, entresuelo, 7 plantas tipo y ático de 1958, de viviendas "renta limitada" tipo subvencionadas, como indica el expediente. Y a posteriori, en 1972, se concedió licencia para la construcción de una última planta sobreático.

El edificio está en fase de obras, estado paradas, incluso mantiene el andamiaje de fachada, ya que hay balcones que no dispones de las barandillas correspondientes, lo que indica se paralizaron sin previo aviso, y por tanto, sin la posibilidad de asegurar los elementos estructurales y de seguridad necesarios.

En el apartado 1.6 Análisis desde el punto de vista Técnico, se detalla el estado físico a nivel técnico del edificio.

### 1.3.3 Existencia de ocupantes

Actualmente las viviendas están en parte ocupadas, tanto por propietarios, arrendatarios, o ocupadas sin justo título.

Dos de los locales están ocupados, uno de ellos es un estanco, y el otro un restaurante de comida rápida. El resto están cerrados o, incluso, dos de ellos, tapiados.

Ver detalle en el apartado 1.5 Análisis desde el punto de vista Ocupacional.

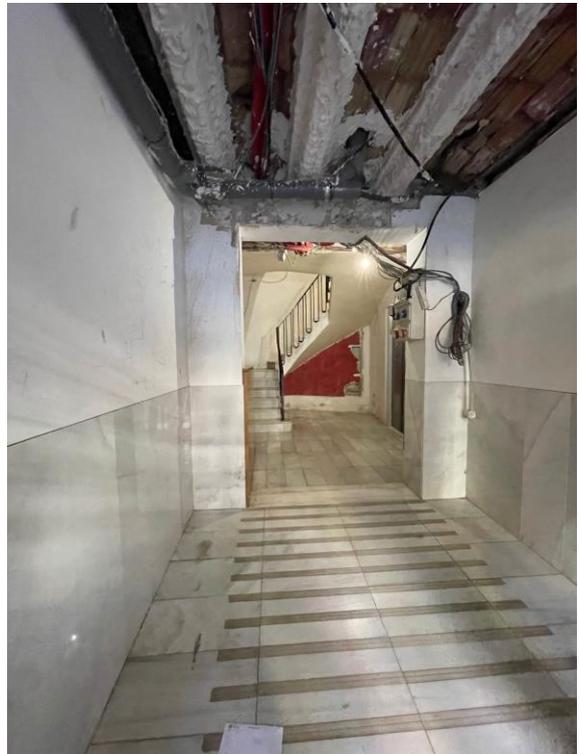
1.3.4 Fotografías estado general.



Fachada esquina c/ calle de Vila y la Plaza de la Bella Dorita



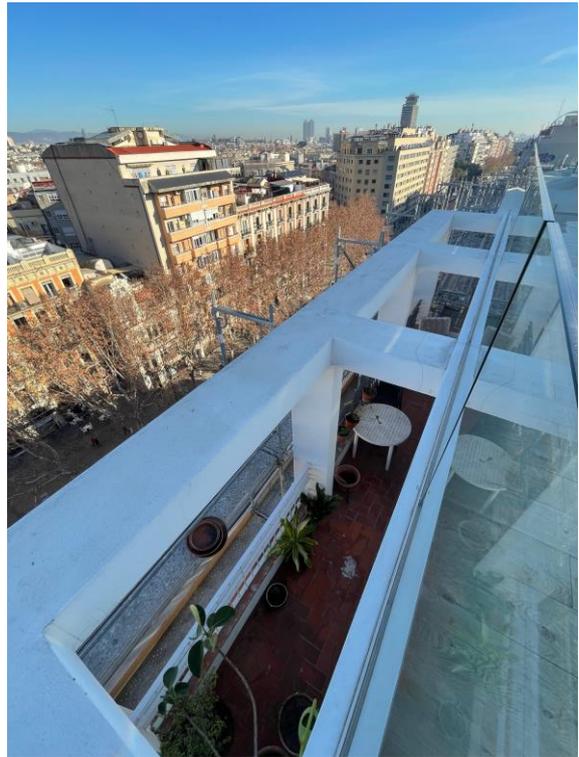
Vestíbulo finca núm. 81



Vestíbulo finca núm. 83



*Escalera finca núm. 83*



*Terrazas áticos y vistas ciudad*



*Interiores de viviendas*



En el apartado 1.9 *Análisis desde el punto de vista técnico* se detalla el estado actual de las viviendas.

## 1.4 ANÁLISIS DEL ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL Y CATASTRAL

A continuación, se transcriben los datos registrales correspondientes:

### 1.4.1 Datos registrales y catastrales de la finca.

El presente apartado se limita a enumerar el estado en que se encuentran los activos a nivel de Registro de la Propiedad y en Sede Catastral.

La relación de los activos es la siguiente:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	PLANTA	PUERTA	FINCA REGISTRAL	REGISTRO PROPIEDAD
0308820DF3800G0005KP	AV PARAL. LEL 81	Entresuelo	2	31787	Barcelona 18
0308820DF3800G0007BS	AV PARAL. LEL 81	Primera	2	31791	Barcelona 18
0308820DF3800G0008ZD	AV PARAL. LEL 81	Segunda	1	31793	Barcelona 18
0308820DF3800G0009XF	AV PARAL. LEL 81	Segunda	2	31795	Barcelona 18
0308820DF3800G0011ZD	AV PARAL. LEL 81	Tercera	2	31799	Barcelona 18
0308820DF3800G0012XF	AV PARAL. LEL 81	Cuarta	1	31801	Barcelona 18
0308820DF3800G0013MG	AV PARAL. LEL 81	Cuarta	2	31803	Barcelona 18
0308820DF3800G0014QH	AV PARAL. LEL 81	Quinta	1	31805	Barcelona 18
0308820DF3800G0015WJ	AV PARAL. LEL 81	Quinta	2	31807	Barcelona 18
0308820DF3800G0017RL	AV PARAL. LEL 81	Sexta	2	31811	Barcelona 18
0308820DF3800G0018TB	AV PARAL. LEL 81	Séptima	1	31813	Barcelona 18
0308820DF3800G0019YZ	AV PARAL. LEL 81	Séptima	2	31815	Barcelona 18
0308820DF3800G0020RL	AV PARAL. LEL 81	Ático	1	31817	Barcelona 18
0308819DF3800G0002PU	AV PARAL. LEL 83	Entresuelo	1	31743	Barcelona 18
0308819DF3800G0004SO	AV PARAL. LEL 83	Primera	1	31747	Barcelona 18
0308819DF3800G0006FA	AV PARAL. LEL 83	Segunda	1	31751	Barcelona 18
0308819DF3800G0007GS	AV PARAL. LEL 83	Segunda	2	31753	Barcelona 18
0308819DF3800G0008HD	AV PARAL. LEL 83	Tercera	1	31755	Barcelona 18
0308819DF3800G0010GS	AV PARAL. LEL 83	Cuarta	1	31759	Barcelona 18
0308819DF3800G0011HD	AV PARAL. LEL 83	Cuarta	2	31761	Barcelona 18
0308819DF3800G0012JF	AV PARAL. LEL 83	Quinta	1	31763	Barcelona 18
0308819DF3800G0013KG	AV PARAL. LEL 83	Quinta	2	31765	Barcelona 18
0308819DF3800G0014LH	AV PARAL. LEL 83	Sexta	1	31767	Barcelona 18
0308819DF3800G0015BJ	AV PARAL. LEL 83	Sexta	2	31769	Barcelona 18
0308819DF3800G0017XL	AV PARAL. LEL 83	Séptima	2	31773	Barcelona 18
0308819DF3800G0018MB	AV PARAL. LEL 83	Ático		31775	Barcelona 18
0308819DF3800G0019QZ	AV PARAL. LEL 83	Sobreático		31777	Barcelona 18

Según catastro el activo está formado por, en cuanto al edificio sito en el número 81, una finca comercial en planta baja y el resto de las fincas como residenciales distribuidas en dos puertas por planta (desde el entresuelo hasta el séptimo) más un ático y un sobreático, un total 21 unidades; y, en cuanto al edificio sito en el número 83 por tres fincas comerciales en planta baja y el resto de las fincas como residenciales distribuidas en dos puertas por planta (desde el entresuelo hasta el séptimo) más un ático y un sobreático. En total 19 unidades.

De las 40 fincas en total de los dos edificios, sólo son propiedad de ALTRIRE, S.L., 27 fincas (13 en el edificio sito en el número 81 y 14 en el edificio sito en el número 83).

### 1.4.2 Titularidad.

De la revisión de la documentación facilitada se ha podido comprobar el estado mediante la nota simple expedida de fecha 16 de septiembre de 2022 sobre las fincas marcadas en verde. El resto de información de las otras fincas no se ha podido obtener a partir de ninguna nota simple, ya que no han sido facilitadas, y se han obtenido a través de otra documentación no expedida por el Registro de la Propiedad.

FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	CARGA 1ª	CARGA 2ª (pendiente despacho)	CARGA 3ª (pendiente despacho)
31787	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31791	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca DIAGONALSUN	
31793	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca DIAGONALSUN	
31795	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31799	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31801	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca DIAGONALSUN	
31803	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca FUNDACION PRIVADA PATRONATO PONSICH	PRO ENFERMOS Y ANCIANOS
31805	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca FUNDACION PRIVADA PATRONATO PONSICH	PRO ENFERMOS Y ANCIANOS
31807	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31811	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca DIAGONALSUN	
31813	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31815	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31817	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Hipoteca DIAGONALSUN	
31743	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31747	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31751	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	AEAT contra Mª Carmen Nomdedeu Soler	Hipoteca NELIANT, S.L.
31753	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Derecho Retención CONTRACTA OBRES I TECNOLOGIA	DE LA REHABILITACIÓ, S.L.
31755	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	AEAT contra Mª Carmen Nomdedeu Soler	Hipoteca FUNDACIÓ PRIVADA MANUEL ADROER I MARIA R
31759	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31761	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	AEAT contra Mª Carmen Nomdedeu Soler	Hipoteca NELIANT, S.L.
31763	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31765	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	Derecho Retención CONTRACTA OBRES I TECNOLOGIA	DE LA REHABILITACIÓ, S.L.
31767	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31769	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		Hipoteca NELIANT, S.L.
31773	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31775	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER		
31777	Altrire, S.L.	Hipoteca BANKINTER	AEAT contra Mª Carmen Nomdedeu Soler	Hipoteca NELIANT, S.L.

Por lo que se refiere a las Carga 2ª y Carga 3ª, en las notas simples revisadas, aparecen como “documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota”.

### Contingencias (Registro de la Propiedad)

En relación a las posibles contingencias observadas en relación a la documentación revisada se debería tener presente lo siguiente:

- Las notas simples revisadas (10) fueron expedidas en fecha 16 de septiembre de 2022, casi un año y medio de la elaboración del presente informe, con lo que la información puede no estar actualizada
- Hay 11 fincas teóricamente propiedad de Altrire, S.L., sobre las que no había en la documentación nota simple y no se ha podido comprobar (titularidades y cargas)

### 1.4.3 Descripción registral.

Ver notas simples anexas

#### **1.4.4 Cargas y afecciones inscritas.**

Ver notas simples anexas

#### **1.4.5 Asientos pendientes de inscripción.**

Ver notas simples anexas

#### **1.4.6 Nivel de correspondencia entre la descripción catastral y registral.**

En algunas notas simples existe discrepancia referente al núm. catastral derivado de que se mantiene el núm. catastral matriz antes de la división horizontal, y en alguna superficie construida.

## 1.5 ANÁLISIS DEL ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA OCUPACIONAL

La situación ocupacional, según la información recibida, de las fincas propiedad de Altrire, S.L., es la siguiente:

DIRECCIÓN	PLANTA	PUERTA	SITUACIÓN INMUEBLE
AV PARAL. LEL 81	Entresuelo	2	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Primera	2	Vacío
AV PARAL. LEL 81	Segunda	1	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Segunda	2	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Tercera	2	Vacío
AV PARAL. LEL 81	Cuarta	1	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Cuarta	2	Vacío
AV PARAL. LEL 81	Quinta	1	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Quinta	2	Contrato Arrendamiento
AV PARAL. LEL 81	Sexta	2	Vacío
AV PARAL. LEL 81	Séptima	1	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Séptima	2	Okupa
AV PARAL. LEL 81	Ático	1	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Entresuelo	1	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Primera	1	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Segunda	1	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Segunda	2	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Tercera	1	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Cuarta	1	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Cuarta	2	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Quinta	1	Contrato Arrendamiento
AV PARAL. LEL 83	Quinta	2	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Sexta	1	Okupa
AV PARAL. LEL 83	Sexta	2	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Séptima	2	Vacío
AV PARAL. LEL 83	Ático		Contrato Arrendamiento
AV PARAL. LEL 83	Sobreático		Vacío

### 1.5.1 Situación de los Contratos de Arrendamiento

#### Quinto 2º – Av. Paral·lel nº 81

Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1985 a favor del arrendatario D. Ramón Santacana Altés.

Al respecto del mencionado arrendamiento manifiesta Altrire, S.L., que: "el inquilino está fuera desde el 2022 ya que tuvo que salir para que hicieran obras en su piso, actualmente la obra del piso no está terminada y no ha vuelto"; también indican que existe un acuerdo que firmaron las partes (no ha sido aportado, ni revisado) para la salida temporal y por el cual "por cada mes que está fuera de su piso hay que pagarle aproximadamente 1.700,00 €" (no se ha podido contrastar dicha circunstancia con documento alguno al respecto). También, el arrendatario no está al corriente de pago ya que no está de acuerdo con las subidas de la renta en concepto de obras.

En cuanto al importe mensual actual de la renta, en la documentación revisada, había el siguiente recibo marcado como "borrador":

	RECIBO NUMERO	LOCALIDAD DE EXPEDICION		IMPORTE
	4	BARCELONA		
	FECHA DE EXPEDICION	VENCIMIENTO		285,34
	01/02/2024	01/02/2024		
	RENTA CONTRACTUAL	28,07	VARIACIONES RENTA	4,34
REPERCUSSIONS IMPOSTOS	50,94	OBRES	107,51	
SERVEIS I SUMINISTRES	8,76	COBRANÇA	0,85	
VARIS	74,87	Gastos de devolución	10,00	
B66699604 ALTRIRE, SL				
2100 08702 0100863659 ES25				
DOMICILIACION			Recibí el importe por los conceptos indicados	
SANTACANA ALTES, RAMON CL AV PARALEL 81 08004BARCELONA38466277L BARCELONA			Barrero & asociados Asesores Inmobiliarios S.L. Colegiado nº 4819	
			5º 2º	

El pago de este recibo no significa el pago de anteriores no cobrados ni los aumentos o las liquidaciones no satisfechas.  
El presente recibo ha sido pagado mediante ingreso o transferencia en una de nuestras cuentas bancarias. Su validez no podrá implicar duplicidad de pago con el resguardo de dicho ingreso o transferencia.

Quinto 1ª – Av. Paral·lel nº 83

Contrato de Arrendamiento de fecha 3 de marzo de 1983 a favor del arrendatario D. José Valeriano Gómez Delgado.

Al respecto del mencionado arrendamiento manifiesta Altrire, S.L., que: "está al corriente de pago".

En cuanto al importe mensual actual de la renta, en la documentación revisada, había el siguiente recibo marcado como "borrador":

	RECIBO NUMERO	LOCALIDAD DE EXPEDICION		IMPORTE
	5	BARCELONA		693,41
	FECHA DE EXPEDICION	VENCIMIENTO		
	01/02/2024	01/02/2024		
	RENTA CONTRACTUAL	279,46	VARIACIONES RENTA	43,29
REPERCUSSIONS IMPOSTOS	47,85	OBRES	224,66	
SERVEIS I SUMINISTRES	8,43	VARIS	89,72	
B66699604 ALTRIRE, SL				
2100 08988 0200421242 ES10				
DOMICILIACION			Recibí el importe por los conceptos indicados	
GOMEZ DELGADO, JOSE VALERIANO(fallecido) CL AV PARALEL 83 08004BARCELONA80010213K BARCELONA			Barrero & asociados Asesores Inmobiliarios S.L. Colegiado nº 4819	
			5º 1º	
			4903 12	

El pago de este recibo no significa el pago de anteriores no cobrados ni los aumentos o las liquidaciones no satisfechas.

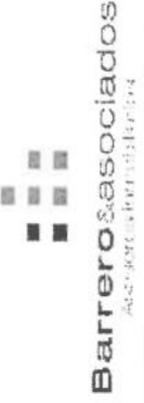
Ático – Av. Paral·lel nº 83

Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de julio de 1962 a favor del arrendatario Dº. Agueda Ruiz Bermejo.

Al respecto del mencionado arrendamiento manifiesta Altrire, S.L., que hay una sentencia de fecha 6 de febrero de 2023 por la que es condenada a devolver las cantidades recibidas indebidamente por el

incremento de obras, y que se le deben aproximadamente unos 3.400,00 € (no se ha podido comprobar dicha cantidad).

En cuanto al importe mensual actual de la renta, en la documentación revisada, había el siguiente recibo marcado como "borrador":

	RECIBO NÚMERO	LOCALIDAD DE EXPEDICIÓN		IMPORTE
	3	BARCELONA		
	FECHA DE EXPEDICIÓN	VENCIMIENTO		957,70
	01/01/2024	01/01/2024		
RENTA CONTRACTUAL		393,20	VARIACIONES RENTA	7,44
REPERCUSSIONS IMPOSTOS		83,15	OBRES	364,91
SERVEIS I SUMINISTRES		8,43	COBRANÇA	0,85
VARIS		89,72	Gastos de devolució	10,00
B66699604 ALTIRE, SL				
0049 07714 2690855896 ES16				
DOMICILIACIÓ			Recibí el importe por los conceptos indicados	
CALVO RUZI, JULIA CL AV PARALEL 83 08004BARCELONA38475514X BARCELONA			ATICO	
			Barrero & asociados Asesores Inmobiliarios S.L. Colegiado nº 4819	

El pago de este recibo no significa el pago de anteriores no cobrados ni los aumentos o las liquidaciones no satisfechas.  
El presente recibo ha sido pagado mediante ingreso o transferencia en una de nuestras cuentas bancarias. Su validez no podrá implicar duplicidad de pago con el resguardo de dicho ingreso o transferencia.

### 1.5.1.1. Contingencias de los Contratos de Arrendamiento

Los tres contratos de arrendamiento que existen del activo fueron firmados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, ante la particularidad de estos contratos denominados "de renta antigua", no se ha podido analizar (por no disponer de dicha documentación) de las posibles subrogaciones de los contratos para conocer si pudieran tener una vigencia limitada en el tiempo.

### **1.5.2 Situación de las viviendas ocupadas sin justo título**

Al respecto se está tramitando un procedimiento de desahucio, y existe fecha de lanzamiento.

### **1.5.3 Situación de viviendas vacías**

En relación con las viviendas vacías se ha procedido a asegurar las mismas para evitar ocupaciones por personas sin título.

## 1.6 ANÁLISIS DE LOS COMPROMISOS EN RELACIÓN CON EL COSTE DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y REFORMA ADQUIRIDOS POR ALTRIRE, S.L., CON LOS TERCEROS COMPRADORES.

En el presente apartado se expondrán aquellos compromisos con relación a quién ha de sufragar los costes de las obras de rehabilitación y reforma del edificio en aquellas fincas vendidas a terceros por parte de Altrire, S.L. Las fincas afectadas son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	PLANTA	PUERTA	FINCA REGISTRAL	REGISTRO PROPIEDAD	PROPIETARIO
0308820DF3800G0001FY	AV PARAL.LEL 81	Baja	1		Barcelona 18	Aldicer Capital, S.L.U.
0308820DF3800G0002GU	AV PARAL.LEL 81	Baja	2		Barcelona 18	Aldicer Capital, S.L.U.
0308820DF3800G0004JO	AV PARAL.LEL 81	Entresuelo	1	31875	Barcelona 18	Gou Lan Wang Zhang & Qingpin Yao
0308820DF3800G0006LA	AV PARAL.LEL 81	Primera	1	31789	Barcelona 18	Antonio Ulled Nadal
0308820DF3800G0010BS	AV PARAL.LEL 81	Tercera	1	31797	Barcelona 18	Hubert Follmi
0308820DF3800G0016EK	AV PARAL.LEL 81	Sexta	1	31809	Barcelona 18	Consuelo Miranda Seisdedos
0308820DF3800G0021TB	AV PARAL.LEL 81	Sobreático	1	31819	Barcelona 18	Sevn Lennart Dreyer & Thaweeporn Dreyer
0308819DF3800G0003AI	AV PARAL.LEL 83	Entresuelo	2	31745	Barcelona 18	Óscar Batlle Holgado
0308819DF3800G0005DP	AV PARAL.LEL 83	Primera	2	31749	Barcelona 18	Alberto José Puy Santin & Eva Valent Costa
0308819DF3800G0009JF	AV PARAL.LEL 83	Tercera	2	31757	Barcelona 18	Javier Montañola Chancho & M <sup>a</sup> Antonia Peirau Renaches
0308819DF3800G0016ZK	AV PARAL.LEL 83	Séptima	1	31771	Barcelona 18	Elisabeth Ripoll Romero

### 1.6.1 Situación de los compromisos asumidos por Altrire, S.L.

#### Locales 1 y 2 - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 772 en fecha 22 de marzo de 2018 a favor de ALDICER CAPITAL, S.L.U., quedando establecido en la indicada escritura que: *“La parte compradora manifiesta conocer y aceptar las obras que se llevarán a cabo por parte de la comunidad de propietarios en los elementos comunes del edificio del que forman parte las fincas objeto de la presente, siendo a cargo de la vendedora las cuotas que corresponderán a las entidades objeto de la presente y que son las que se detallan a continuación: rehabilitación de fachada y de estructura: en aquellos puntos que resulte indispensable.”*

#### ENTRESUELO 1º - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 2.762 en fecha 28 de junio de 2019 a favor de Guo Lan Wang Zhang y Qingping Yao quedando adjuntado en la indicada escritura documento privado firmado entre las partes en el que se establecía la obligación de finalización de las obras como máximo el 31 de julio de 2019 y pactado una indemnización por daños y perjuicio de 900,00 € por cada mes de retraso en el cumplimiento acordado.

En fecha 30 de septiembre de 2019 las partes firman documento privado aceptando los compradores todas las obras realizadas (en el piso y zonas comunes) y renunciando a reclamar nada más por dicho concepto a la parte vendedora y se les indemniza con la suma total de 2.700,00 €.

#### PRIMERO 1º - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 3.998 en fecha 13 de septiembre de 2019 a favor de Antonio Ulled Nadal quedando establecido en la indicada escritura que: *“En cuanto a la cantidad de CATORCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (14.840.-€) es entregada en este acto mediante un cheque bancario, con objeto de constituir depósito notarial por dicho importe, todo ello a fin de garantizar la finalización de las obras de rehabilitación y reforma pendientes de realizar en los elementos*

*comunes del edificio; manifiesta la parte compradora que la cuenta de cargo del indicado cheque es la número ES39 2100 3038 1222 0084 1310, de su titularidad."*

Se constituyó depósito notarial ante el mismo Notario y bajo su protocolo 4.000 en fecha 13 de septiembre de 2019, y no hay constancia alguna de que el depósito haya sido retirado por ninguna de las partes. También hay un documento privado firmado por las partes relativo a repasos de obra a realizar en el interior de la vivienda, trasladando Altrire, S.L., que se han ejecutado (pero sin haber podido revisar documento firmado a tal efecto).

#### TERCERO 1º - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 4.991 en fecha 7 de noviembre de 2019 a favor de Hubert Follmi no quedando nada establecido en la indicada escritura.

En el contrato de arras firmado por las partes en fecha 13 de abril de 2018 sí se detallan respecto a las obras a realizar en los elementos comunes y a realizar en el interior de la vivienda.

#### SEXTO 1º - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 3.998 en fecha 13 de septiembre de 2019 a favor de Consuelo Miranda Seisdedos quedando establecido en la indicada escritura que: *"Asimismo, pactan las partes, de común acuerdo, que las obras que la parte transmitente está llevando a cabo en los elementos comunes del edificio descritas en el anexo del contrato de arras de 20 de junio de 2019, del que forma parte la finca objeto de la presente, son a cargo de ésta, sin que le pueda repercutir el coste de estas a la parte compradora."*

#### SOBREÁTICO - Av. Paral·lel nº 81

Compraventa realizada ante el Notario D. Eduardo Pobes Layunta protocolo 1.521 en fecha 17 de diciembre de 2020 a favor de Sven Lennart Dreyer y Thaweepon Dreyer quedando establecido en la indicada escritura que: *"VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000 €) pagaderos mediante cheque bancario nominativo cuyo número, cuenta corriente de cargo, librador, beneficiario y fecha de emisión resulta del propio documento del que deduzco fotocopia legítima que dejo unida a esta matriz. Manifiesta que la cuenta de origen es: ES36 0081 0025 2200 0384 0692. Dicho cheque queda en depósito en esta notaría según acta de depósito que se autoriza por mí el día de hoy con número posterior de mi protocolo."*

Se constituyó depósito notarial ante el mismo Notario y bajo su protocolo 1.522, pero no se dispone copia de la misma, y no hay constancia alguna de que el depósito haya sido retirado por ninguna de las partes.

#### ENTRESUELO 1º - Av. Paral·lel nº 83

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 2.591 en fecha 23 de julio de 2020 a favor de Óscar Batlle Holgado no quedando nada establecido en la indicada escritura.

#### PRIMERO 2º - Av. Paral·lel nº 83

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 3.487 en fecha 18 de septiembre de 2020 a favor de Alberto José Puy Santin y Eva Valent Costa quedando establecido en la indicada escritura que: *"QUINTA.- Dado que las obras comunitarias relativas a los elementos comunes reseñadas en el contrato de arras formalizado por las partes están pendientes de finalización (no así el ascensor de la finca, que se encuentra en funcionamiento), las partes acuerdan, que, para el supuesto de que llegado el 30 de marzo de*

2021 dichas obras no hubieran sido finalizadas, la parte vendedora vendrá obligada a reintegrar a la parte compradora la suma de QUINCE MIL EUROS (15.000.-€) mediante cheque bancario, en el plazo máximo de siete días hábiles desde que aquélla así se lo hubiera requerido. La finalización de las referidas obras deberá acreditarse por la parte vendedora a la parte compradora mediante certificado del técnico director de las obras, con la firma legitimada notarialmente o por otro técnico señalado por la vendedora. En dicho supuesto de pago de dicha suma por la parte vendedora a la parte compradora, la primera quedará desvinculada de la obligación de afrontar el pago de la cuota correspondiente, por razón de las obras de los elementos comunes, a la entidad objeto del presente contrato frente a la comunidad de propietarios."

Los compradores interpusieron procedimiento judicial de reclamación, dictándose por el Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona (Procedimiento Ordinario 1233/2021-D2) sentencia de fecha 18 de mayo de 2023 condenando a Altrire, S.L., al pago de 15.000,00 € más los intereses legales y con condena en costas. El pago no ha sido realizado ya que en la fecha en la que se dictó la sentencia Altrire, S.L., ya se encontraba declarada en situación de concurso de acreedores.

#### TERCERO 2º - Av. Paral·lel nº 83

Compraventa realizada ante el Notario D. Jesús Gómez Taboada protocolo 3.517 en fecha 21 de septiembre de 2020 a favor de Fco. Javier Montañola Chancho y María Antonia Peirau Renaches Costa quedando establecido en la indicada escritura que: "PRIMERO. - MODIFICACIÓN PRECIO. Como sea que con motivo de la actual pandemia que padece este país y el mundo en general, los precios del mercado en el sector inmobiliario han sufrido un considerable descenso, habiéndose producido por tal motivo, además, demoras tanto en la reforma de la vivienda objeto del referido contrato, como en las zonas comunes del edificio, existiendo además diferencias entre los planos, memoria de calidades y renders de la vivienda de referencia firmados por las partes, mediante el presente acuerdan ambas partes en modifican el precio de la transmisión inicialmente acordado en el mencionado contrato de arras, pactándose una rebaja en el precio por la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000.-€) y estableciendo el nuevo precio en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (280.000.-€) más el IVA correspondiente. En virtud de la rebaja del precio aquí pactada, la futura compradora manifiesta aceptar la finalización vivienda en su estado físico y constructivo actual, hallándola conforme a sus intereses, dando su visto bueno a los actuales acabados, distribución y calidades de esta, aceptando asimismo el estado actual de las zonas comunes y renunciando a cualquier reclamación al respecto por razón de las indicadas diferencias. Dicho descuento será aplicable a la formalización de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando la parte compradora haya procedido a la firma de esta como máximo el día 21 de septiembre del 2020 con los términos aquí acordados."

#### SÉPTIMO 1º - Av. Paral·lel nº 83

Compraventa realizada ante el Notario Dº. Marisol Ribera Valls protocolo 90 en fecha 29 de enero de 2020 a favor de Elisabet Ripoll Romero quedando establecido en la indicada escritura que: "TERCERA. - La parte compradora manifiesta conocer y aceptar, el estado físico, jurídico y constructivo, así como la situación de la finca que adquiere, y la del total edificio del que forma parte, hallándola conforme a sus intereses, renunciando a cualquier reclamación al respecto. Asimismo, manifiesta saber que las obras previstas, que figuran en el contrato de reserva de 26 de octubre de 2018, se dice que las obras serán a cargo de la parte vendedora y se relacionan en memoria como anexo 4 a dicho contrato. Consecuentemente, la parte vendedora manifiesta que la parte compradora queda exenta de cualquier responsabilidad que se derive de las obras que se están realizando en las zonas comunes, basadas en el proyecto":

## **1.7 ANÁLISIS DE ACTIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO**

El presente apartado se limita a enumerar los instrumentos de planeamiento urbanístico tanto general como derivados, que inciden directamente en la situación urbanística del activo inmobiliario objeto de análisis, o que, pese a no generar obligaciones materializables directamente en el mismo, poseen especial importancia a nivel territorial o sectorial y debe su existencia ser contemplada.

El análisis urbanístico de la Parcela se ha realizado mediante la consulta e interpretación de la normativa urbanística municipal, autonómica y estatal de aplicación a la Parcela, la obtenida de los diferentes visores públicos de planeamiento e información urbanística cuyo acceso ha sido factible, tanto del Ayuntamiento de Barcelona como de la comunidad autónoma de Catalunya, información que ha sido confirmada y completada de forma definitiva, con el certificado urbanístico de las Parcelas.

### **1.7.1 Certificado de régimen urbanístico.**

El pasado 1 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Barcelona emitió el certificado urbanístico de la parcela sita en Avenida Paral·lel, nº81, bajo número de expediente IN-2024-CU-72463.

El certificado urbanístico confirma el resultado del análisis urbanístico de las Parcelas realizado a lo largo del presente apartado.

Se adjunta como anexo el certificado urbanístico emitido por el Ayuntamiento de Barcelona.

### **1.7.2 Instrumentos de planeamiento general aplicables.**

a) Plan Territorial Metropolitano de Barcelona (PTMB).

En fecha 20 de abril de 2010, el Gobierno de Catalunya aprobó definitivamente el Plan territorial metropolitano de Barcelona (DOGC núm. 5627 - 12/05/2010).

El PTMB comprende el territorio que alcanzan las comarcas del Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonés, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental y el Vallès Oriental, con una superficie de 3.236 km<sup>2</sup> repartidos entre 164 municipios.

La formulación de este Plan responde a dos mandatos concurrentes: por un lado, la Ley 7/1987, por la cual se establecen y regulan actuaciones públicas especiales en la conurbación de Barcelona y en las comarcas comprendidas dentro de su zona de influencia directa; por otro lado, la Ley 1/1995, por la cual se aprueba el Plan Territorial General de Cataluña.

El Plan territorial parcial del ámbito metropolitano se redacta de acuerdo con la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, la cual define tres instrumentos de planeamiento territorial:

- El Plan territorial general;
- Los planes territoriales parciales;
- Los planes territoriales sectoriales.

Mediante estos varios instrumentos tiene que ser formulado y aprobado el planeamiento territorial de Cataluña, con la amplitud y precisión necesarias porque pueda ser el referente principal de la política territorial a desarrollar en la línea que señalan los artículos 40 y 45 de la Constitución española, mencionados en el preámbulo de la Ley de política territorial mencionada y, al mismo tiempo, sigue los principios rectores que determinan los artículos 45 a 48 del Estatuto de Cataluña.

Los instrumentos de planeamiento territorial disponibles se completan con los planes directores territoriales, creados por la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas que modificó el artículo 86 de la Ley 23/1983, de política territorial.

### 1.7.3 Instrumentos de planeamiento derivado aplicables.

#### a) Plan General Metropolitano de Barcelona (PGM)

En fecha 14 de julio de 1976, la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona, aprobó el Plan General Metropolitano de Barcelona (BOP 19/07/1976).

El Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana (PGM) es una herramienta de planeamiento urbanístico que ordena los usos y las formas sobre el territorio metropolitano, que integraba la anterior Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, compuesta por un total de 27 municipios. Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona el 14 de julio de 1976, los poderes públicos, los agentes económicos y la sociedad civil se han servido de esta herramienta para modernizar la metrópolis y su complejo sistema territorial; es decir, para construir la ciudad de la que disfrutamos actualmente: una metrópolis de ciudades de gran relevancia europea.

#### b) Modificaciones del Plan General Metropolitano de Barcelona

Desde la aprobación definitiva del PGM, el mismo ha ido sufriendo numerosas modificaciones en parte de su articulado, algunas de las cuales han abarcado un ámbito de aplicación en el que se hallan los inmuebles objeto de análisis.

A continuación, los expedientes de modificación del PGM con afectación a las parcelas de los inmuebles analizados:

Expediente de modificación nº1985/604/B.

Expediente de modificación nº1986/2077/B.

Expediente de modificación nº1990/506/B.

Expediente de modificación nº 2018/67099/B.

Expediente de modificación nº 2018/67588/B.

Expediente de modificación nº 2018/67642/B

Revisión programa actuación plan general nº1987/772/B.

Es preciso destacar la relevancia de la Modificación Puntual del PGM para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado de Barcelona, publicado en el DOGC en fecha 14 de diciembre de 2018.

#### c) Plan Especial del sector del Poble Sec-Montjuic

Aprobado definitivamente en fecha 18 de julio de 1990.

El ámbito del Plan incluía el sector de ciudad entre la Avenidad Paral·lel y el Parque de Montjuic delimitado por la calle Lleida, el Paseo de Sta. Madrona, los Jardines de la Rosaleda y el Teatro Grec. La escuela del Bosc, el Paseo de Miramar, las Escaleras de Miramar y el Paseo Colón.

Comprende el resto de los ensanches denominados de les Hortes, de Sta. Madrona y de la França Xica, procedentes de la urbanización de la zona entre los años 1867 y 1929, que conformaban la unidad histórica-geográfica de Poble Sec.

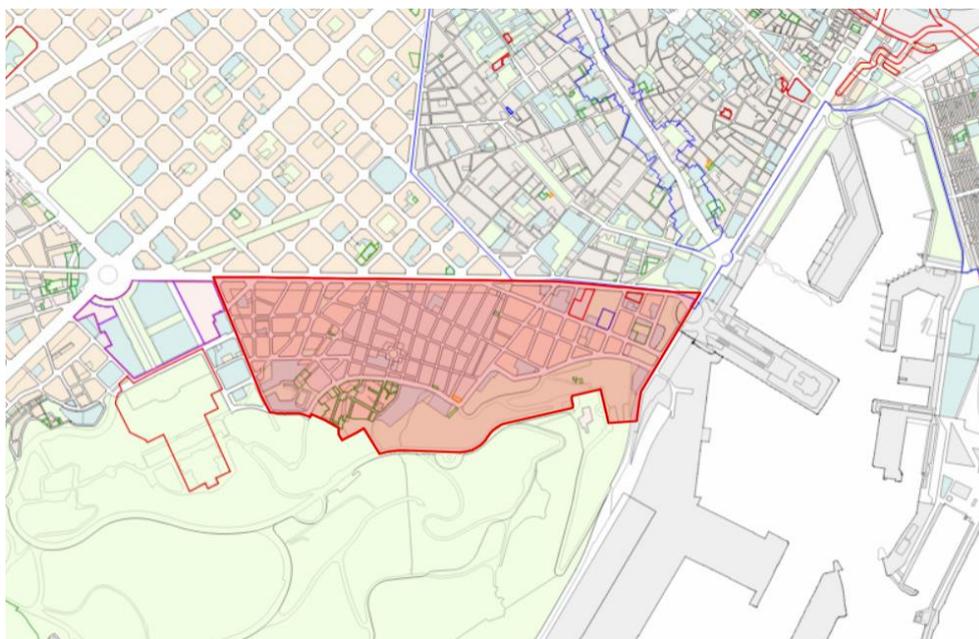


Imagen nº \_\_. Ámbito del Plan Especial de Poble Sec-Montjuic. Fuente: PIU.

#### **1.7.4 Instrumentos de planeamiento en tramitación.**

a) El Plan Director Urbanístico Metropolitano (PDUM).

El pasado 3 de abril de 2023, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB), la Aprobación Inicial del Plan Director Urbanístico Metropolitano (en adelante, el "PDUM"), acordada por el Consejo Metropolitano del Área Metropolitana de Barcelona en sesión extraordinaria celebrada el 21 de marzo de 2023.

El Plan Director Urbanístico es una figura de planeamiento urbanístico de alcance supramunicipal que, con visión estratégica establece los grandes objetivos y las ideas principales directrices que deben ser desarrolladas en los próximos 20 años en el área metropolitana de Barcelona en relación con las infraestructuras, las zonas verdes y los tejidos urbanos y los espacios abiertos.

#### **1.7.5 Planes especiales de uso**

Los inmuebles se encuentran dentro del ámbito de aplicación de planes especiales de uso, siendo los más relevantes los siguientes:

a) Plan Especial Urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergue de juventud, vivienda de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en Barcelona, aprobado definitivamente en fecha 23 de diciembre de 2021 (BOPB 26 de enero de 2022).

b) Plan Especial Urbanístico de establecimientos de concurrencia pública y otras actividades de Avenida del Paral·lel, de iniciativa municipal, aprobado definitivamente el 29 de marzo de 2019 (BOPB 7 de maig de 2019).

c) Plan Especial de Equipamiento Comercial Alimentario de Barcelona, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2015 (BOPB 8 de mayo de 2015).

d) Plan Especial urbanístico de nuevas actividades en los aparcamientos de la ciudad de Barcelona, de iniciativa pública, promovido por el Ayuntamiento de Barcelona, y aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 2023 (BOPB 13 de diciembre 2023).

e) Plan Especial Urbanístico de protección de la cualidad urbana: Catálogo de Protección Arquitectónica, Histórico i Paisajístico de los Establecimientos emblemáticos de la ciudad de Barcelona, aprobado definitivamente el 26 de febrero de 2016 (BOPB 10 de marzo de 2016).

En fecha 22 de octubre de 2020, fue aprobada inicialmente la Modificación del Plan Especial mencionado.

f) Plan Especial de Equipamiento Comercial i los usos no alimentarios de Barcelona, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2007 (BOPB 13 de abril de 2007).

### **1.7.6 Clasificación y calificación urbanística del suelo.**

#### **1.7.6.1 Clasificación del suelo**

Según el PGM las Parcelas sitas en Avenida Paral·lel, núm. 81-83, de Barcelona, se encuentran clasificadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO, lo que según el artículo 30 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo (en adelante, el "TRLUC"), significa lo siguiente que se reproduce literalmente a continuación del mismo precepto:

*"Constituyen el suelo urbano consolidado:*

- a) Los terrenos que tienen la condición de solar, de acuerdo con el artículo 29.*
- b) Los terrenos en los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a, tanto si han sido incluidos a tal fin en un polígono de actuación urbanística o en sector sujeto a un plan de mejora urbana como si no han sido incluidos".*

Debiendo tenerse en cuenta que tienen la consideración de solar, a los efectos de la misma Ley, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística, y que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 27.1 y confronten con una vía que disponga de alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones.*
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.*
- c) Que sean susceptibles de licencia inmediata porque no han sido incluidos en un sector sujeto a un plan de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.*
- d) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

A continuación, mostramos visualmente la clasificación de las parcelas de ambos edificios como suelo urbano consolidado, teniéndose en cuenta que las Parcelas se identifican catastralmente con el número 19 y 20, respectivamente, y que el suelo urbano consolidado se muestra en color marrón (■).

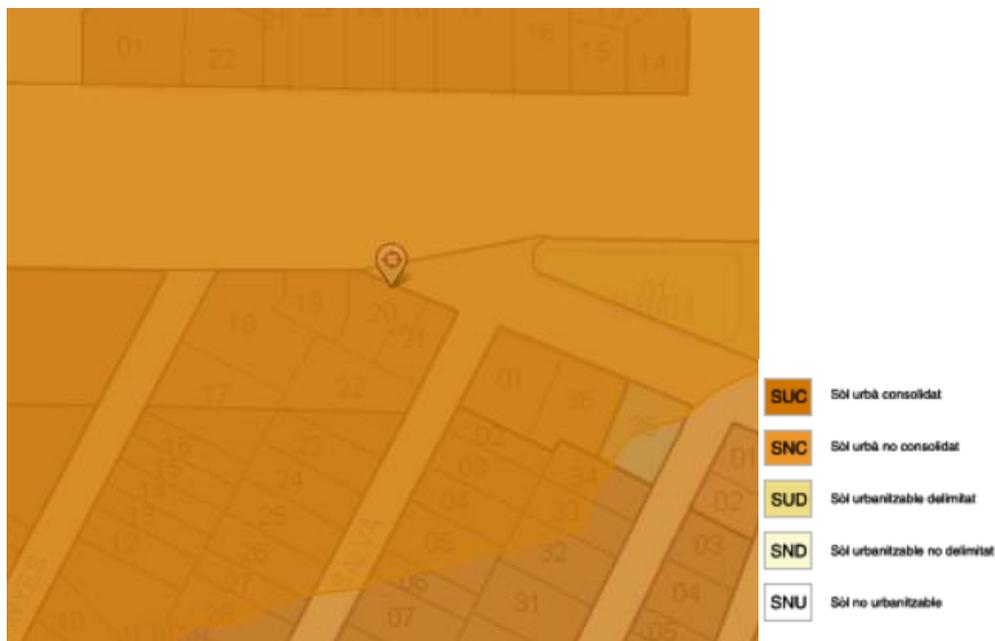


Imagen n.º.... Clasificación del suelo. Fuente: MUC

El presente apartado se limita a enumerar los instrumentos de planeamiento urbanístico tanto general como derivados, que inciden directamente en la situación urbanística del activo inmobiliario objeto de análisis, o que, pese a no generar obligaciones materializables directamente en el mismo, poseen especial importancia a nivel territorial o sectorial y debe su existencia ser contemplada.

El análisis urbanístico de la Parcela se ha realizado mediante la consulta e interpretación de la normativa urbanística municipal, autonómica y estatal de aplicación a la Parcela, la obtenida de los diferentes visores públicos de planeamiento e información urbanística cuyo acceso ha sido factible, tanto del Ayuntamiento de Barcelona como de la comunidad autónoma de Catalunya, información que ha sido confirmada y completada de forma definitiva, con el certificado urbanístico de las Parcelas.

### 1.7.6.2 Calificación del suelo

En virtud del Plan Especial del sector del Poble Sec-Montjuic, las Parcelas objeto de análisis están calificadas con la **clave 13a – Zona en Densidad Urbana Intensiva**, regulando los parámetros edificatorios y urbanísticos las Normas Urbanísticas del PGM.

Esta zona comprende los ensanches intensivo y semiintensivo, urbanos, suburbanos y de extensión urbana, con uso de vivienda, prioritariamente, necesidades de mejora urbana para corregir la densificación congestiva y aumentar los niveles de dotaciones, servicios y espacios verdes locales.

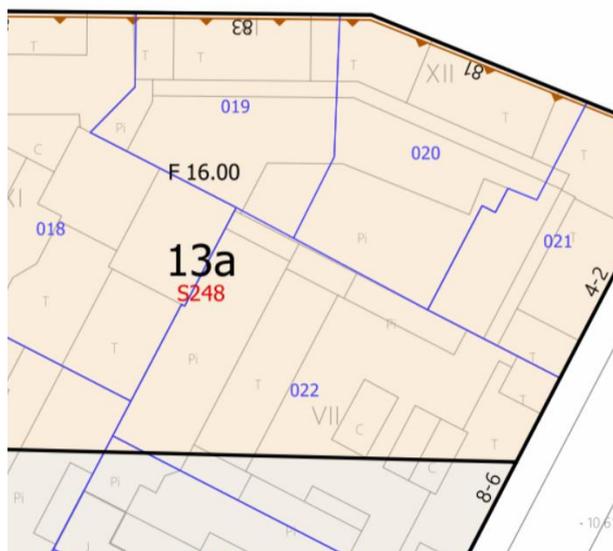


Imagen nº--Calificación del suelo. Fuente. PIU.

En esta zona, y todas las subzonas desarrolladas en base a la clave de esta zona, se aplica **la destinación parcial mínima del 30% del techo urbanístico potencial de vivienda plurifamiliar de las parcelas a vivienda de protección pública**, en las condiciones que se regulan en los artículos 285 ter i concordantes (art. 3 de la MPM para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado de Barcelona).

### 1.7.6.3. Parámetros urbanísticos de aplicación (art. 236 al 245 y 326 de las N. Urbanísticas del PGM)

Las condiciones que rigen la edificación a la subzona I, intensiva de las zonas en densificación urbana, son las siguientes:

- Alineaciones: rige lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineaciones de vial.
- Alzadas (art. 238, 240 y 327 PGM): la alzada reguladora máxima y el número máximo de plantas, se determina según la anchura del vial al que, de fachada de edificación, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima(metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m	9,00	PB + 1 P
De 8 a menys de 12m.	12,35	PB + 2 P
De 12 a menys de 15m.	15,70	PB + 3 P
De 15 a menys de 20m.	19,05	PB + 4 P
De 20 a menys de 30m.	22,40	PB + 5 P
De 30m. o més metres	25,75	PB + 6 P

La altura mínima de las plantas, incluidos el forjado y el pavimento, tiene que ser de 3'05 ms. La altura de la planta baja se tiene que regir por el establecido a las disposiciones comunes para el tipo de ordenación según alineaciones de vial.

La altura reguladora máxima y el número de plantas establecidas en el cuadro anterior habrían de respetarse conjuntamente.

- Fondo edificable: 16 metros.
- Fachada mínima: la anchura mínima de fachada permitida tiene que ser de 8 metros, excepto en las situaciones existentes en el momento de aprobación de este PGM con construcciones laterales compuestas como mínimo de planta baja y un piso que impiden la fachada mencionada para las cuales el mínimo se reduce a 6 metros.
- Cuerpos salientes (229, 230, y 231 PGM): se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicercados, en los edificios con fachada a viales de menos de 8 metros de anchura.
- Espacio libre interior (art. 327.5 PGM): la edificación en interior de isla, cuando sea permitida en las condiciones generales de tipos de ordenación según alineaciones de vial, no puede rebasar la altura libre de 4,50 metros (cuatro cincuenta metros) medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y se tendrá que cubrir mediante azotea.

#### **1.7.6.4 Condiciones de uso (artículo 303 PGM)**

En esta zona se admiten los usos siguientes:

- 1r. Vivienda. Plurifamiliar y apartamentos. Se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar este no pueda aprovecharse para vivienda plurifamiliar, por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios interiores y patios de ventilación.
- 2n. Residencial. Se admite.
- 3r. Comercial. Se admite.
- 4t. Sanitario. Se admite.
- 5. Recreativo. Se admite.
- 6t. Deportivo. Se admite.
- 7t. Religioso y cultural. Se admite.
- 8t. Oficinas. Se admite.
- 9n. Industrial. Se admite el uso industrial en la categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 y categoría segunda, en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

### **1.7.7 Número máximo de viviendas**

No será superior al que resulta de dividir la superficie total construida del edificio por el módulo de 80m<sup>2</sup> (modificación del artículo 180 de las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación en relación al número máximo de viviendas por parcela, aprobada el 30 de abril de 2004; modificación de las Normas Urbanísticas del PGM en relación al número máximo de viviendas por parcela, aprobada el 20 de octubre de 2004; artículo 12.b de la Ordenanza Metropolitana de Rehabilitación, aprobada el 18 de abril de 1985; y modificación del artículo 108.4 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo -por el artículo 83.19 de la Ley 2/2021, del 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público, en relación en los edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme).

El parámetro urbanístico de la zona que regula la densidad del uso residencial solo se aplica a la parte del techo que no se destina a vivienda de protección pública. El número máximo de viviendas de protección pública es el resultado de dividir el techo edificable con este destino por la ratio de 70 m<sup>2</sup> (según el que dispone el artículo 100.2bis. y Disposición Adicional 24.ª del TRLUC).

### **1.7.8 Número máximo de aparcamientos**

Los edificios de nueva planta tendrán que proyectarse para que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, en conformidad con el que dispone la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano que regulan los aparcamientos de Barcelona, aprobada definitivamente el 18 de septiembre de 2018 y publicada el 16 de octubre de 2018 (artículos 29 y del 295 al 301) y Ordenanzas Metropolitanas de Edificación (art. 101 a 103, 105 a 107 y 109 a 120).

### **1.7.9 Afecciones a Patrimonio Histórico y yacimientos arqueológicos.**

No existen afecciones a Patrimonio Cultural, ni tampoco yacimientos arqueológicos o paleontológicos en la Parcela que deban ser objeto de análisis en este informe.

### **1.7.10 Otros datos de interés**

- La finca está dentro de la zona de influencia de la infraestructura ferroviaria, a los efectos de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y la Ley 4/2006 de 31 de marzo, Ferroviaria de Cataluña, y se precisa informe o en su caso autorización de las administraciones titulares de la línea.
- La finca se encuentra incluida en el ámbito de la Modificación Puntual de los Planes especiales de protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico de la ciudad de Barcelona aprobada inicialmente en fecha 16 de marzo de 2023 (BOPV 03 de abril de 2023).
- El 5 de diciembre de 2018, se aprobó definitivamente la Modificación PGM para la declaración del área de tanteo y retracto de la ciudad de Barcelona, y definición de los términos de la edificación, publicada en el DOGC el 20 de diciembre de 2018.

## 1.8 EXPEDIENTES DE OBRAS. EXISTENCIA DE LICENCIAS DE OBRA.

### 1.8.1 Antecedentes de hecho

Respecto a las licencias de obra que fueron otorgadas a la mercantil ALTRIRE SL, por el Ayuntamiento de Barcelona para la ejecución de los trabajos de reforma y rehabilitación del edificio sito en Paral·lel, n81-83, el Cliente facilita la siguiente documentación que ha sido objeto de análisis:

- **Admisión del Comunicado Diferido** presentado en la Gerencia del Distrito de Sants-Montjuic del Ayuntamiento de Barcelona, en fecha 26 de noviembre de 2018, con número de expediente **03-2018CD60400**, y admitido en fecha 28 de enero de 2019.

El comunicado ponía en conocimiento del Ayuntamiento de Barcelona, que se pretendía ejecutar las siguientes actuaciones:

- Reforma o rehabilitación del edificio que afecta parcialmente a la estructura sin cambio del uso principal.
- Obras de reforma interior en dos o más viviendas de un edificio.
- Actuación en fachadas.
- Obras interiores en espacios comunes que no modifican distribución, estructura o fachada.
- Instalación de bajantes, chimeneas y otras instalaciones comunes.
- Actuación en cubierta/terrados.
- Obras para la instalación de ascensor en el interior del edificio.

El Ayuntamiento de Barcelona considera en la admisión del Comunicado Diferido, que las actuaciones mencionadas están sujetas al régimen de intervención de comunicado, pudiendo comenzar a realizarse una vez efectuado el pago de la tasas y del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Las obras deberían estar finalizadas en el plazo máximo de seis (6) meses desde su inicio, plazo que podía ser prorrogado por la mitad del tiempo concedido inicialmente, siempre que sea comunicado a la Administración antes de la finalización del plazo originalmente concedido, acompañándolo de la justificación correspondiente.

El plazo concedido para iniciar las actuaciones son tres meses desde la admisión del Comunicado Diferido.

- **Admisión de prórroga del Comunicado Diferido**, solicitada en fecha 12 de agosto de 2019, ante la imposibilidad de finalizar las obras en el plazo inicialmente previsto, en virtud del artículo 48.3 de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras del Ayuntamiento de Barcelona.

El resultado de la admisión de la prórroga es la concesión por parte del Ayuntamiento de Barcelona de tres (3) meses más para finalizar la ejecución de las actuaciones, a contar desde la fecha máxima de la ejecución inicial.

- **Solicitud de una 2ª prórroga del Comunicado Diferido**, realizada en fecha 4 de marzo de 2020, ante la imposibilidad de no haber podido finalizar las obras.

No consta resolución de dicha solicitud por parte del Ayuntamiento de Barcelona.

- **Admisión de nuevo Comunicado Diferido**, presentado en la Gerencia del Distrito de Sants-Montjuic del Ayuntamiento de Barcelona, en fecha 13 de julio de 2021, con número de expediente **03-2021CI33094**.

El comunicado ponía en conocimiento del Ayuntamiento de Barcelona, que se pretendía ejecutar las siguientes actuaciones:

- Actuación en cubierta/terrazas.
- Actuación en fachadas.
- Obras interiores en espacios comunes que no modifican distribución, estructura o fachada.
- Obras de reforma interior en una vivienda que no modifica distribución, estructura o fachada.
- Andamios, puentes colgantes y similares que se ajusten a las condiciones generales de ocupación de la vía pública.
- Instalación de bajantes, chimeneas y otras instalaciones comunes.

El Ayuntamiento de Barcelona considera en la admisión del Comunicado Diferido, que las actuaciones mencionadas están sujetas al régimen de intervención de comunicado, pudiendo comenzar a realizarse una vez efectuado el pago de las tasas y del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

- **Admisión de prórroga del Comunicado Diferido**, solicitada en fecha 19 de enero de 2022, ante la imposibilidad de finalizar las obras en el plazo inicialmente previsto, en virtud del artículo 48.3 de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras del Ayuntamiento de Barcelona.

El resultado de la admisión de la prórroga es la concesión por parte del Ayuntamiento de Barcelona de tres (3) meses más para finalizar la ejecución de las actuaciones, a contar desde la fecha máxima de la ejecución inicial.

- **Solicitud de una 2ª prórroga del Comunicado Diferido**, realizada en fecha 13 de julio de 2022, ante la imposibilidad de no haber podido finalizar las obras.

No consta resolución de dicha solicitud por parte del Ayuntamiento de Barcelona.

### **1.8.2 La figura del Comunicado Diferido**

El 1 de octubre de 2011, entró en vigor la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (en lo sucesivo, "**ORPIMO**"), aprobada por acuerdo del Plenario del Consejo Municipal de 25 de febrero de 2011, que vino a establecer los diferentes regímenes de intervención administrativa en las obras que se realizan al término municipal de Barcelona y sus procedimientos, con la excepción del régimen de colaboración para la verificación y el control.

El ORPIMO prevé un doble régimen de intervención edificatoria: la licencia de obras mayores y el comunicado diferido, encontrando regulado éste último en el artículo 46 del ORPIMO que dispone que están sujetos a este procedimiento las obras menores tipos I e II, descritas en el artículo 3.3 y

3.4, y las modificaciones no sustanciales de proyecto introducidas en ejecución de obra descritas en el artículo 28.3 de la misma Ordenanza.

La persona interesada, antes del inicio de las obras sujetas a este régimen, tiene que presentar la correspondiente comunicación en modelo normalizado, acompañada de la documentación que se detalla a los anexos 4 y 5 del ORPIMO. La solicitud tiene que incluir una declaración responsable del técnico o técnica suscribiente el proyecto o la documentación sobre la adecuación de las obras al régimen de comunicación de obras menores tipos Y o tipos II, según proceda, y el informe de idoneidad técnica previsto en el artículo 15. Así mismo, tiene que incorporar la designación y aceptación del técnico o técnica que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, en los supuestos previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

La comunicación de obras habilita la persona interesada para iniciar las obras descritas en el proyecto o la documentación presentada, en los plazos que se establecen en los artículos 49 y 50 del ORPIMO.

El plazo para ejecutar las obras es de seis meses a contar desde la fecha de inicio señalada por la persona interesada a su comunicación, que no puede ultrapasar los tres meses desde que esté habilitada para iniciarlas, no pudiéndose continuar las obras una vez transcurrido el plazo de ejecución establecido.

Como hemos visto en los Antecedentes de Hecho de este apartado, el plazo de ejecución de las obras se puede ampliar por la mitad de la inicialmente previsto. Esta ampliación se tiene que comunicar en el Ayuntamiento antes de agotarse el plazo de acabado fijado a la comunicación de obras, en notificación acompañada de la justificación adecuada y tendría una eficacia inmediata.

Es relevante tener en cuenta que **la comunicación previa no faculta para ejercer actuaciones en contra de la legislación urbanística y el planeamiento vigente, ni puede sustituir a otro régimen de intervención que sea aplicable de acuerdo con esta ordenanza.**

Se recomienda confirmar si la última prórroga solicitada con relación al Comunicado Diferido 03-2021CI33094, fue objeto de concesión o denegación de forma expresa por parte del Ayuntamiento de Barcelona, a los efectos de valorar si el Comunicado Diferido se mantiene con plena eficacia y puede acometerse actuaciones en base al mismo, debiendo analizarse, en caso de que no existiera resolución por parte del Ayuntamiento, la figura del silencio administrativo.

## 1.9 ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO

### 1.9.1 Descripción general del edificio

Edificio plurifamiliar entre medianeras con dos escaleras formando esquina con la Avinguda Paral·lel, 81-83 de Barcelona, con acceso principal por la misma esquina con la calle de Vila y la Plaza de la Bella Dorita, compuesto por planta baja, entresuelo, siete plantas piso, ático y sobreático. Asimismo, se trata de un edificio de 11 plantas, un total de 34 metros de altura.

La finca del número 81 tiene una superficie construida de 1.906m<sup>2</sup>, y la finca del núm.83 de 1.893m<sup>2</sup>.

La planta baja está destinada a 5 locales comerciales. El resto de las plantas se destinan a vivienda, dos (2) por planta, excepto en entresuelo (que tiene 3) y ático y sobreático, que disponen una sola vivienda. En total las dos escaleras albergan 40 viviendas.

Las fachadas del edificio se encuentran formando esquina con las calles anteriormente citadas.

El edificio dispone de ascensor por escalera.

### 1.9.2 Documentación técnica del edificio

Para la redacción de esta Due diligence técnica se ha dispuesto de documentación gráfica del proyecto de reforma del año 2018, del cual no se ha finalizado su ejecución.

También se ha analizado la documentación disponible en el "Arxiu Municipal" de l'Ajuntament de Barcelona, el pasado 23 de febrero.

Con ello, se dispone de la información de los diferentes expedientes de licencia históricos gestionados, así como las memorias y documentación gráfica de los proyectos correspondientes.

El edificio se construyó en 3 fases, la última de ellas, sólo para la adicción de la planta sobreático, que se llevó a cabo en 1972.

El alcance previsto en el proyecto de reforma de noviembre 2018 es la reforma sin cambio de uso que afecta a la estructura, instalación de ascensores, obras de reforma interior en dos o más entidades del edificio, actuación en fachadas y cubiertas, instalaciones y obres interiores en zonas comunitarias que no modifiquen distribución. Se describe en el apartado 1.9.6 los costes asociados de proyecto.



Imagen de la fachada del proyecto reforma 2018

### 1.9.3 Descripción sistemas constructivos

Edificio construido con **muros de carga**, forjados unidireccionales compuestos por viguetas de hormigón aluminoso y revoltones cerámicos.

En la parte inferior, se desconoce el sistema de **cimentación** pero se presupone que se trata de cimentación corrida bajo las paredes de carga.

El **pavimento** en contacto con el terreno es una solera de hormigón.

La **fachada principal** (Avinguda Paral·lel) es una fachada de ladrillo espesor 30 cm, con cámara de aire, se desconoce si existe aislamiento térmico. Revestimiento exterior de mortero de cal, acabada con pintura. Planta baja con partes de piedra natural.

La **caja de escalera**, ejecutada mediante vuelta cerámica catalana y enyesada.

Dispone por planta de huecos arquitectónicos, con balcones volados de aproximadamente 1m protegidos con barandilla metálica, ventanas con **carpintería** de aluminio.

Las viguetas que forman los balcones de la fachada se encuentran dañadas de forma generalizada (donde se ha podido visualizar), presentan oxidaciones i riesgos de desprendimiento de los recubrimientos.

Como remate superior, áticos, se encuentra un antepecho rematado con rasilla cerámica y barandilla metálica.

La **cubierta** general del edificio es planta, transitable no ventilada, y tiene acceso desde una trampilla en techo zona común planta sobreático.

#### 1.9.4 Descripción sistemas de instalaciones

La descripción se refiere a los inmuebles visitados o zonas comunes, no pudiendo informar de la globalidad del edificio por estar varios inmuebles ocupados.

##### Instalación de saneamiento

La instalación de saneamiento principal (bajantes) discurre por la vertical de los patios, mediante bajantes parte de ellos de PVC, anteriormente fibrocemento.

##### Instalación de fontanería

Instalación de fontanería con agrupación de contadores en acceso en planta baja.

##### Instalación eléctrica

Se dispone de CT enterrado en calle lado acceso finca 81. Caja general de protección en PB y cuadro de mando y protección en cada vivienda, pendiente finalizar instalación.

##### Instalación de ventilación

Los locales húmedos de cada vivienda ventilan directamente a exterior con ventilación natural.

No existe sistema de climatización ni calefacción.

##### Instalación ICT

El edificio dispone de antena de recepción de TV terrestre comunitaria.

##### Eficiencia energética

No se dispone de información al respecto.

### 1.9.5 Descripción estado actual inmueble

Para la redacción de esta Due diligence técnica se visita el edificio el día 24 de enero de 2024 pudiendo acceder a las zonas comunes, y al piso 1º2º de la finca del núm. 81 y a los pisos 2º1º y sobreático de la finca núm.83.

Asimismo, la inspección es de carácter visual, respecto los elementos en los que se tiene acceso. No forma parte de esta inspección el detectar vicios ocultos.

A continuación, se describe el estado actual de las diferentes entidades:

#### ZONAS COMUNES

Vestíbulo de acceso a ascensor y escalera, en ambas fincas con pavimento de mármol. La finca 81 dispone de falso techo, y paredes, en incluso mobiliario y buzones nuevos instalados, así como la puerta de entrada nueva. La finca 83 dispone la estructura reforzada vista, y pendiente falsos techo, finalización instalaciones.

Escalera de 3 tramos, ancho de 80 cm. La barandilla perimetral de la escalera no cumple la altura mínima.

El hueco de la escalera es de dimensiones 1 x 1 m.

Peldaños revestido de mármol en piezas de dimensiones 25 x 25 cm.

Paredes enyesadas y pintadas.

Los locales no tienen acceso a la zona común.

En la planta séptima se dispone el acceso a la cubierta del edificio, tan solo para mantenimiento.

Las fincas disponen de ascensor. En la finca 81 el ascensor está en el hueco de escalera, y en la 83 en un lateral de ésta.

#### Imágenes zonas comunes finca 81:



Detalle caja escalera



Vestíbulo desde el interior. Falso techo.



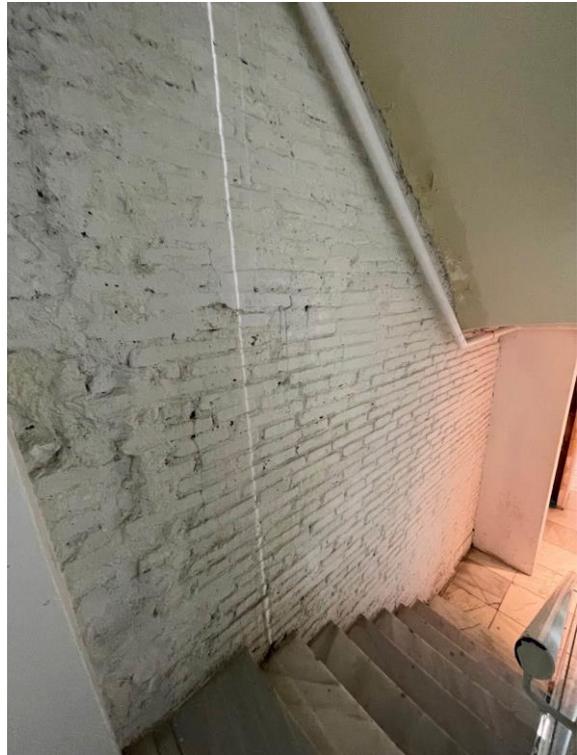
Detalle mobiliario y buzones



Bajo escalera: Contadores zonas comunes y cuadro de mando y protección SG escalera. Derivaciones agua sanitaria



Armario CGP



Detalle pared cerámica pintada en primer tramo escalera



Ascensor. No se ha tenido acceso al interior



Vestibulo planta primera.



Cableado cortado en montante vertical

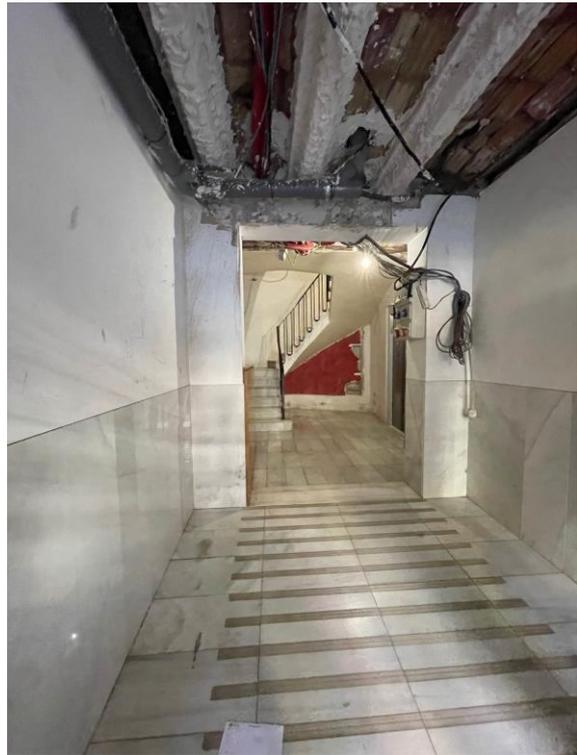


Imagen fachada y patio posterior

**Imágenes zonas comunes finca 83:**



*Puerta acceso desde calle finca 83*



*Vestibulo planta baja*



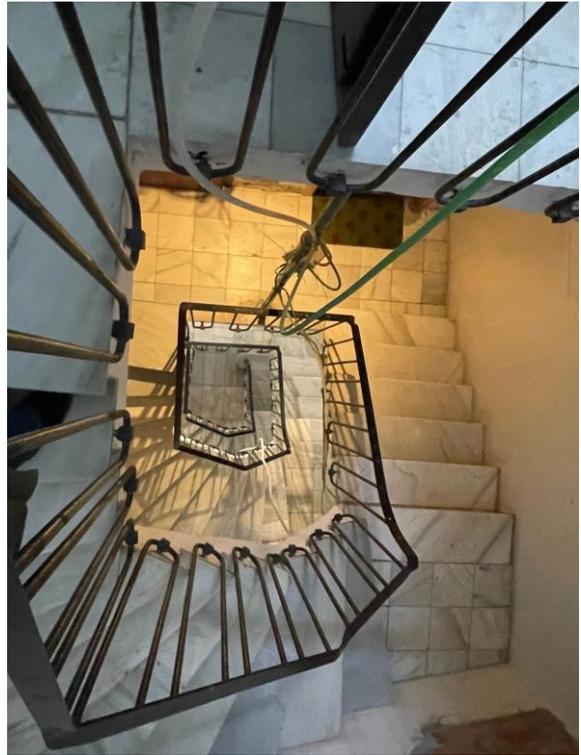
*Refuerzo estructural sistema NOU BAU*



*Batería contadores de agua y buzones existentes*



*Detalle tramo escalera*



*Hueco escalera. Apuntalamiento.*



*Detalle vestíbulo de planta*



*Detalle vestíbulo de planta. Izquierda puerta antiokupa. Derecha puerta nueva.*

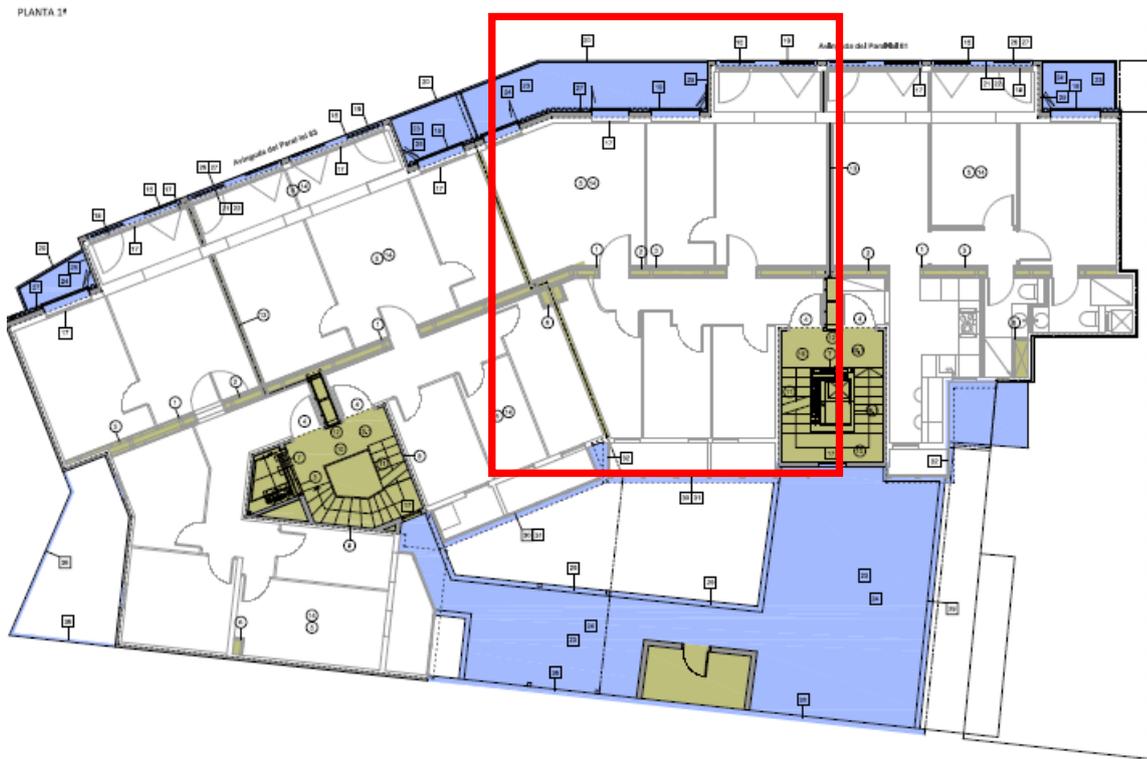
En las dos fincas está pendiente la finalización de las instalaciones comunes, así como el refuerzo completo de la estructura, los revestimientos correspondientes, y el cambio de puertas en planta donde corresponda. Se debería comprobar (mediante catas) la correcta ejecución de los refuerzos existentes.

## LOCALES

Los 4 locales comerciales tienen acceso desde calle. Durante la visita no se tuvo acceso a estos. No forman parte del perímetro propiedad de ALTRIRE, S.L.

## FINCA 81. PISO 1º2º

En la actualidad, el piso se encuentra vacío. No dispone de luz. Se han demolido parte de los tabiques y falso techo. Se ha apuntado parcialmente, y no se ha realizado ninguna actuación de refuerzo estructural ni cambio de carpinterías, ni distribución de instalaciones ni acabados. Existe parte estructura pladur de trasdosados y/o falsos techos.



Plano planta primera proyecto de reforma noviembre 2018

Imágenes FINCA 81 piso 1º2º



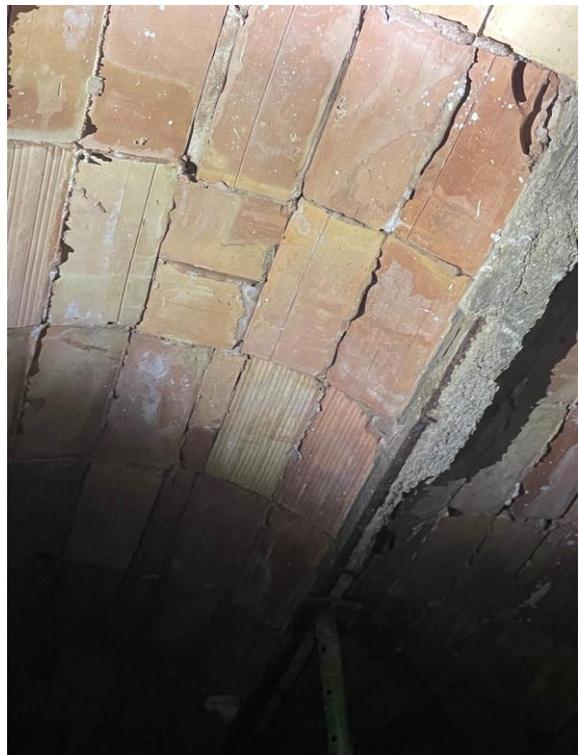
Puerta acceso antiokupa



Interior apuntalado parcialmente.



Apuntalado parcial



Detalle corrosión estructura



Paso montando vertical eléctrico común por interior vivienda.

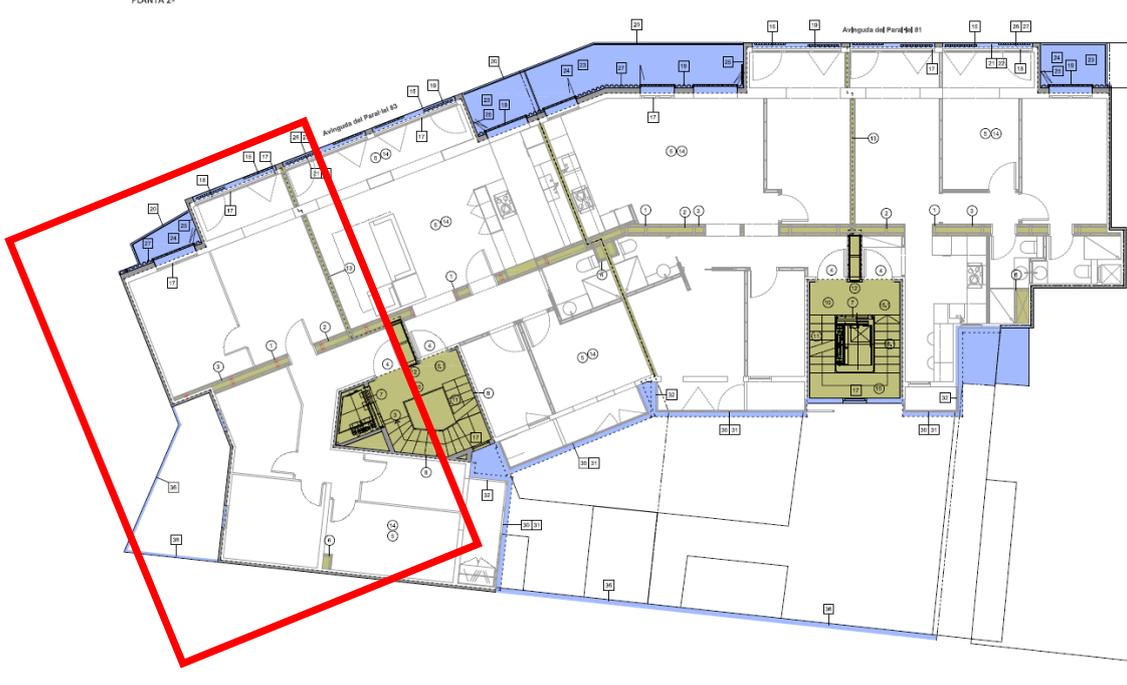


Parte estructura pladur instalada

### FINCA 83. PISO 2º1ª

En la actualidad, el piso se encuentra vacío. Dispone de acometida provisional de luz. Está parcialmente derribado, y con el refuerzo estructural de viguetas ejecutado. El piso está lleno de runa, o acopios o restos de mobiliario y otros desordenados. No se ha realizado ninguna actuación de cambio de carpinterías, ni distribución de instalaciones ni acabados. Existe parte estructura pladur de trasdosados y/o falsos techos.

PLANTA 2ª

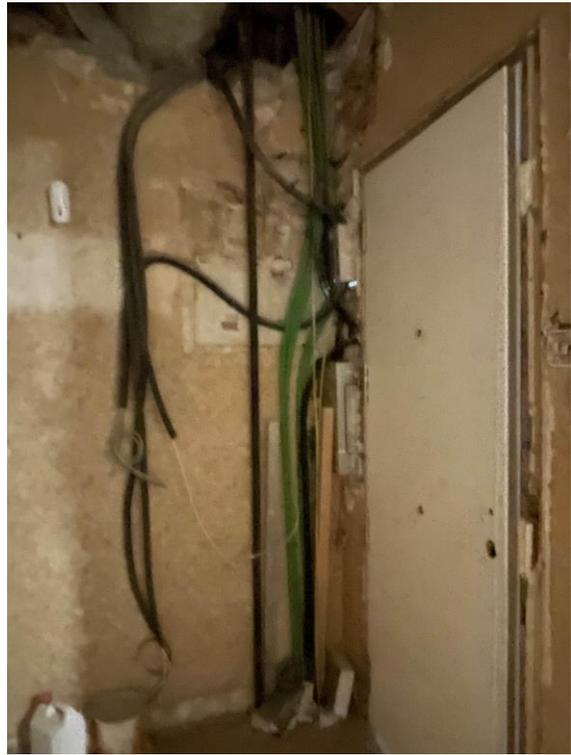


Plano planta primera proyecto de reforma noviembre 2018

Imágenes FINCA 83 piso 2º1º



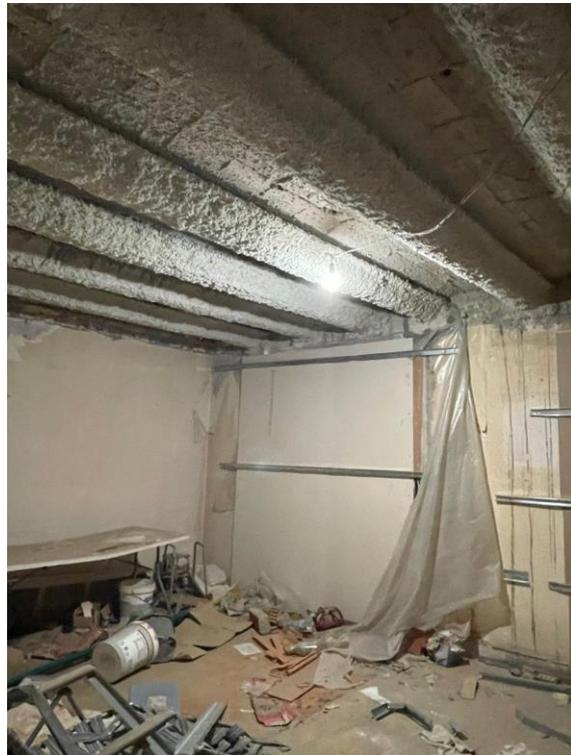
Puerta desde ascensor



Puerta desde interior vivienda



Interior. Refuerzo estructura ejecutado



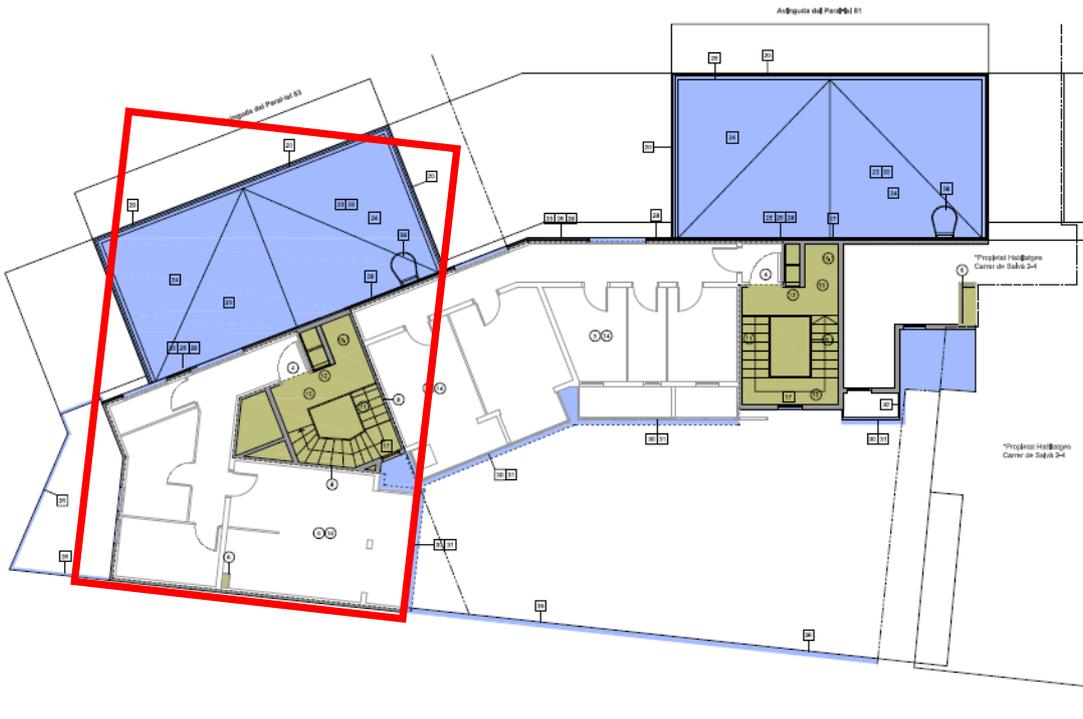


Otras imágenes interior

### **FINCA 83. PISO SOBREÁTICO**

En la actualidad, el piso se encuentra vacío, y es donde se ubica el servicio de seguridad del edificio, entre rondas de trabajo.

Dispone de acometida provisional de luz, desconocemos si contratado. El sobreático se ejecutó en 1972, y la estructura es a base de vigueta cerámica, no requiere de refuerzo sistema NOU BAU. Está parcialmente derribado. Se ha cambiado la carpintería de aluminio. No se ha realizado ninguna actuación de distribución de instalaciones ni acabados. La terraza si está totalmente finalizada, cambio pavimento porcelánico y barandilla de cristal.



Plano planta primera proyecto de reforma noviembre 2018

### Imágenes FINCA 83 piso SOBREÁTICO



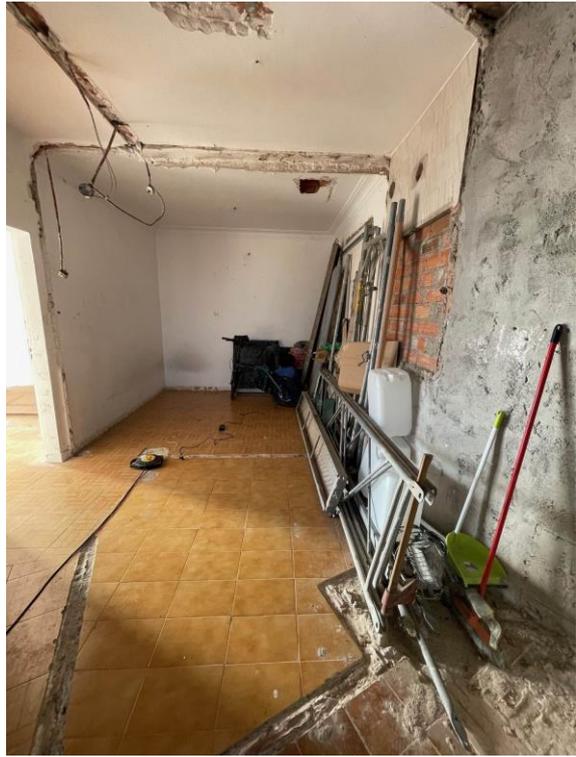
Pasillo acceso al piso, y acceso terraza



Terraza



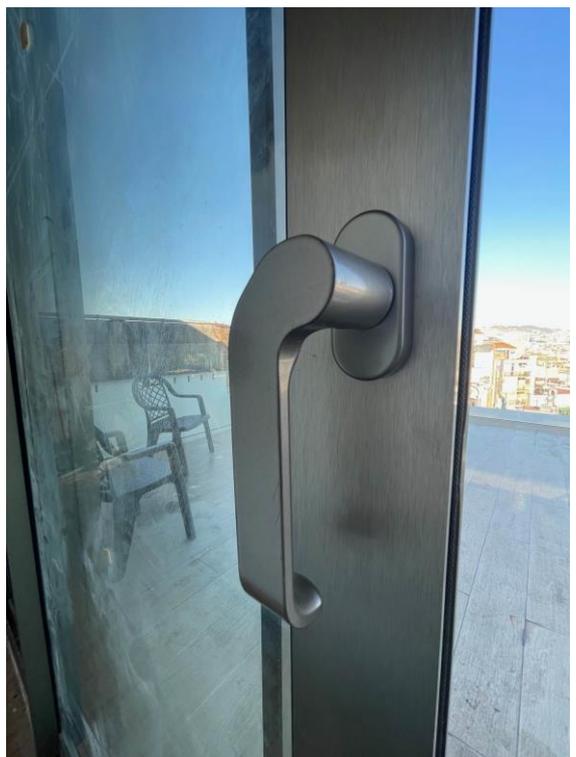
*Interior vivienda*



*Interior vivienda*



*Balconera a terraza*



*Aluminio de reciente instalación*



*Contador eléctrico en vivienda*



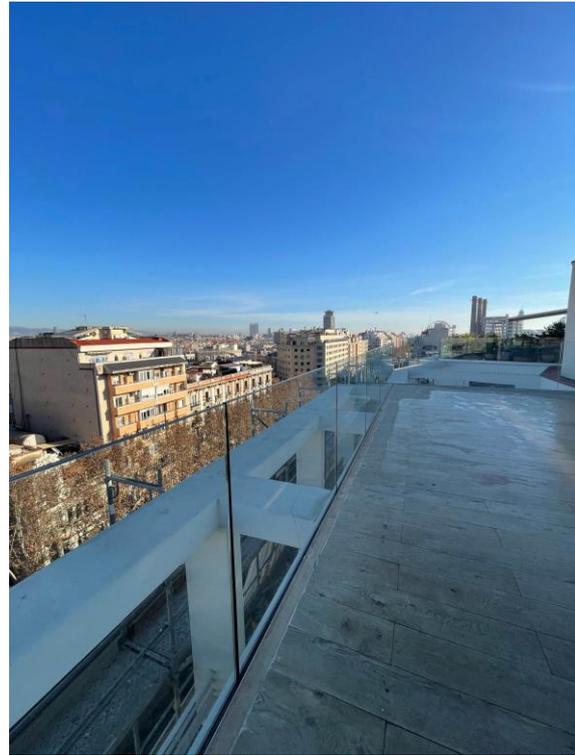
*Techo y tabiquería de nueva creación para salida terraza*



*Otras vistas desde terraza*



*Andamio fachada*



Otra vista desde terraza (vista sobreático finca 81)

#### 1.9.6 Observaciones proyecto. Contrato constructor.

El proyecto recoge una reforma integral del edificio, tanto fachada, refuerzo estructural, acabados e instalaciones zonas comunes, e interior de viviendas.

El presupuesto presentado de la constructora ALSAMASA difiere tanto del proyecto como de la realidad ejecutada, ya que a priori solo contempla las zonas comunes, habiendo más elementos ejecutados que los que contempla éste, por lo que entendemos que ha habido actuaciones anteriores, vinculadas a otros contratos.

En el proyecto está contemplado el refuerzo estructural integral del edificio, y a nivel de partidas y mediciones, se considera correcto, pero no hay documentación gráfica para contrastar con las partidas.

El presupuesto del contrato de ALSAMASA no contempla el refuerzo estructural completo, entendiéndose solo contempla zona común, que se considera insuficiente, ya que se debe actuar en toda la estructura para su consolidación.

En la visita en el inmueble, se observa que en la finca 83, tanto en zona común como en viviendas inspeccionadas, se ha ejecutado el refuerzo estructural previsto en el proyecto. Se desconoce si el refuerzo existe en todas las viviendas.

En cambio, en la finca 81, exceptuando el vestíbulo, con falso techo recién instalado, y, por tanto, sin posibilidad de ver la estructura, no se ha ejecutado los refuerzos estructurales en las viviendas.

Se observan apuntalamientos puntuales, que deberían revisarse, ya que son insuficientes.

Si bien no es objeto de la DD, hacer una auditoría completa de proyecto, si cabe indicar:

- No dispone de presupuesto
- El proyecto está dividido, a nivel de mediciones, en 2 grandes partes: Zonas comunes y actuaciones en viviendas, y se han detectado una serie de partidas en las mediciones duplicadas ( por ejemplo, carpintería exterior y puertas de acceso a viviendas). Se debería revisar para no duplicar partidas y aumentar costes.

- Se ha detectado que falta la siguiente documentación gráfica para que los trabajos se puedan ejecutar de manera correcta y sin errores:
  - o Planillas de carpintería exterior
  - o Planillas de carpintería interior
  - o Planillas de cerrajería

### 1.9.7 Previsión económica actualizada

Como se ha indicado el proyecto completo no está valorado, solo se dispone del estado de mediciones.

Respecto el contrato, y certificación acumulada de ALSAMASA, que, sí que se dispone, indicar las obras se pararon con un avance de un 61,58%.

El detalle comparativo de contrato vs certificación:

ZONAS COMUNES		EXECUTAT A ORIGEN		
1.1.	PRELIMINARS i ENDERROC	19.098,63	15.973,71	83,64%
1.2.	ESTRUCTURA	45.396,98	45.396,98	100,00%
1.3.	TANCAMENTS	3.930,99	3.930,99	100,00%
1.4.	COBERTA	20.613,18	16.248,57	78,83%
1.5.	REVESTIMENTS	140.612,49	59.930,78	42,62%
1.6.	PAVIMENT	25.073,90	15.271,50	60,91%
1.7.	FUSTERIES	429.402,25	249.200,30	58,03%
1.8.	PROTECCIONS i SENYALITZACIÓ	141.431,62	88.928,00	62,88%
1.9.	INSTAL·LACIONS	57.914,06	42.486,38	73,36%
1.10.	AJUDES	18.771,06	18.236,07	97,15%
<b>Total pressupost</b>		<b>902.245,16</b>	<b>555.603,28</b>	<b>61,58%</b>

Tratándose de un contrato de enero 2021 (según indica presupuesto disponible, ya que el contrato no se dispone), y teniendo en cuenta la evolución del índice de costes del sector de la construcción, hacemos una actualización de costes de las zonas comunes pendientes, así como de las viviendas propiedad de ALTRIRE, S.L.



De esta forma, la actualización de precios de 2021 a 2024 es de un 19,2% (suponiendo un índice 2024 de 140). Si aplicamos éste, y una previsión de un 15% de imprevistos, por partidas ejecutadas vandalizadas, el coste pendiente de las zonas comunes es de 475.176,69 €.

PRESUPUESTO ALSAMASA (Contrato 2021)	902.245,16 €
PRESUPUESTO EJECUTADO (a Julio 2022)	555.603,28 €
PRESUPUESTO PENDIENTE	<b>346.641,88 €</b>
*19,2% actualización de costes respecto 2021	66.555,24 €
TOTAL	413.197,12 €
15% imprevistos	61.979,57 €
TOTAL ZONAS COMUNES	<b>475.176,69 €</b>

En base a las mediciones de proyecto, y precios unitarios del contrato de ALSAMASA, actualizados a 2024, el coste del **refuerzo estructural en viviendas** (todo edificio) se prevé en aproximadamente **581.602,75€**.

Se contempla la necesidad de una **adecuación completa de las viviendas**, ya que, aunque algunas puedan estar reformadas, existe la necesidad de retirar los falsos techos para ejecutar el refuerzo estructural, y cabe probablemente la necesidad de reformar de nuevo a nivel de instalaciones, y acabados, para ser competitivo con la competencia. Se valora una adecuación de coste medio 40.000€ por vivienda, y unos imprevistos del 15%. Con ello, la adecuación de las 27 viviendas propiedad de ALTRIRE ascendería a **1.242.000€**.

En resumen, las obras pendientes en las dos fincas, y en las viviendas de ALTRIRE, S.L., ascendería a:

ZONAS COMUNES	475.176,69 €
REFUERZO ESTRUCTURAL VIVIENDAS	581.602,75 €
ADECUACIÓN VIVIENDAS ALTRIRE (27 UDS)	1.242.000,00 €
<b>PRESUPUESTO ADECUACIÓN PENDIENTE</b>	<b>2.298.779,44 € *</b>

\*Valoración en base al presupuesto disponible de zonas comunes y mediciones proyecto de refuerzo estructural aplicando precios del contrato existente, aplicando revisión de precio a 2024 según índice de costes de construcción.

**ANEXOS** **2**

---

**Equipo redactor:**

**Ruth Ciervo**, arquitecto técnico  
**Robert Piqué**, abogado derecho  
inmobiliario y urbanístico