

**Suplemento de Notificaciones**  
**ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
**MURCIA**  
**AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE SEGURA**

*Anuncio de notificación de 7 de abril de 2025 en procedimiento Ejecución Subsidiaria.*

ID: N2500265764

**ANUNCIO**

Intentada sin efecto la práctica de la notificación a los interesados con DNI/NIE/CIF: H3037856-6, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local con número de resolución de inicio: 2025000656 adoptada en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2025, en el expediente 2024/20239, se procede, en los términos fijados en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a realizar la misma, mediante la exposición del presente anuncio en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento (incluido el de la Sede Electrónica Municipal), y su publicación en el B.O.E. Dicha Resolución es la siguiente, atendiendo a lo que establece la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales:

**NOTIFICACIÓN**

12. EXPEDIENTE 2024/20239:

EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO PUERTA DEL SOL N.º 7. INICIO.

Vista la propuesta contenida en el expediente núm. 2024/20239 de la Concejalía de Urbanismo, que copiada literalmente, dice:

“Dña. María de la Paloma Blanco Bravo, Concejala Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Molina de Segura, someto a la consideración de la Junta de Gobierno Local la siguiente:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- En fecha fecha 27 de julio de 2023, la Arquitecta Técnica Municipal emitió el siguiente informe:

“Con fecha de 07/07/2023, esta Concejalía revisa el estado del edificio sito en plaza Región Murciana, número 7, de esta localidad. Este inmueble fue objeto de Orden de Ejecución mediante el expediente 000658/2020-0755, con el mismo objeto. En el mismo se advertía el estado deficiente de los cantos de forjado así como de alguno de los ladrillos vistos de la fachada.

Con el fin comprobar el estado actual de la edificación y detectar posibles riesgos para los usuarios de la vía pública se procede, por parte del técnico que suscribe, a girar visita de inspección al lugar indicado.

De la citada visita y tras realizar una detenida inspección ocular de la totalidad de la fachada del edificio, se emite el siguiente:

**INFORME**

1) DATOS DE LA EDIFICACIÓN:

Dirección: Plaza Región Murciana, número 7. Molina de Segura

Referencia catastral: 7032701XH5173A.

#### DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Se trata de un edificio uso cualificado residencial, distribuido en planta baja destinada a uso comercial y diez alturas sobre rasante, destinadas a uso residencial. La ocupación de los tres edificios que comparten referencia catastral, pertenecientes a tres comunidades de propietarios diferentes, forma sobre la parcela es de plan en forma de "L". El edificio cuenta con fachadas a vía pública (Plaza Región Murciana). Según datos catastrales, la construcción del edificio data de 1974.

El edificio se distribuye de la siguiente manera:

**PLANTA BAJA:** se compone de los siguientes espacios:

Uso comercial.

Acceso a vivienda. Portal de entrada a zaguán y escalera a plantas superiores.

**PLANTAS PRIMERA A DÉCIMA:**

Uso residencial. Según datos catastrales, existen tres viviendas por planta.

#### ESTADO ACTUAL

El edificio presenta tres viviendas por planta. Se trata de una edificación de uso residencial, salvo la planta baja donde se sitúan el acceso a las viviendas y los locales comerciales.

En la inspección ocular realizada desde el exterior de la edificación, se advierten daños en distintos puntos de las fachadas y en sus voladizos debido a un déficit en las labores de mantenimiento del edificio. Entre otras, pueden observarse los siguientes:

1. Los cantos de los forjados de las terrazas se encuentran revestidos con mortero. Se puede apreciar que algunos revestimientos de las terrazas tienen desconchados y desperfectos.

2. El resto de la fachada presenta una superficie de ladrillo cara-vista. Se aprecian en las distintas fachadas piezas de ladrillo desconchadas, por lo que otras piezas pueden sufrir la mita patología que ha provocado su desprendimiento, y tengan también riesgo de caída a la vía pública.

No se ha podido realizar inspección interior por lo que se desconoce el estado que presenta el resto de su estructura.

#### SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Según el PGMO, la edificación se encuentra en suelo calificado como UR2, suelo urbano residencial Centro comercial.

Según lo establecido en el art. 38 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Molina de Segura, nos encontramos ante una edificación inadecuada por lo que se encuentra en situación de Fuera de Ordenación Relativa, por sobrepasar las alturas máximas permitidas.

#### TITULARIDAD:

En atención a la información catastral, se puede determinar que los titulares son:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO PUERTA DEL SOL Nº7 (H30378566)

#### 2) ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE:

Únicamente ha sido posible realizar una inspección ocular desde el exterior de la edificación. En ella se ha podido observar que existen diversas patologías y daños en la

fachada del edificio, destacando los existentes en los voladizos, debido a una total carencia en las labores de mantenimiento del mismo.

Los daños que presentan los voladizos, de no ser reparados, podrían seguir generando desprendimientos de material de fachada hacia la vía pública.

### 3) ACTUACIONES A REALIZAR:

El edificio necesita una serie de actuaciones para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, y así cumplir con los deberes de conservación de los propietarios según lo dispuesto en el artículo 110 de la ley 13/2015 de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Para ello será necesario llevar a cabo una inspección de la totalidad del edificio con el fin de determinar qué daños presenta y, tras este estudio, se ejecutarán las obras necesarias para dotarla de adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Al tratarse de incluidas en las tipologías descritas en los artículos 263 y 264 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, deberá aportarse previamente proyecto/memoria técnica elaborado por técnico competente y nombramiento de dirección facultativa y coordinación de seguridad de las obras a realizar.

### 4) PLAZOS PARA LAS ACTUACIONES REQUERIDAS:

Se estima que el plazo adecuado para la presentación de la documentación requerida es de 20 días. El plazo para el inicio de las obras y su duración vendrá definido y justificado en el citado proyecto o memoria a criterio del técnico redactor, atendiendo a las características de las obras proyectadas y de los datos obtenidos en el estudio del edificio.

### 5) MEDIDAS PREVIAS

Hasta tanto no hayan sido realizadas las obras requeridas, el técnico competente designado por los propietarios deberá proceder a la revisión de la envolvente del inmueble y ordenará la retirada de todo material que se encuentre dañado en fachadas y cubierta que sea susceptible de desprenderse, con el fin de evitar posibles daños a los usuarios de la vía pública.

Adicionalmente, podrán colocarse las medidas de seguridad, los apeos y apuntalamientos necesarios para garantizar la estabilidad y seguridad de la edificación mientras no se realizan las obras requeridas. Estas medidas deberán ser definidas y dirigidas por técnico competente y comunicadas previamente a esta Oficina técnica para su autorización.

### 6) VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Con el fin de obtener una valoración inicial del coste de las actuaciones requeridas en el presente expediente, en caso de que éstas tuviesen que ser acometidas subsidiariamente, se procede al cálculo del presupuesto base de licitación:

Obras de REPARACIÓN DE FACHADA			IMPORTE
			7.840,93 €
	GG+BF	19,0%	1.489,78 €
			9.330,71 €
	I.V.A.	21,0%	1.959,45 €
<b>TOTAL REPARACIÓN</b>			<b>11.290,16 €</b>

Importe obtenido del Bancos de precios de Edificación y de Rehabilitación de la CARM (<http://carm.generadordeprecios.info/>)

Nota: Una vez se realice la inspección exhaustiva de la envolvente del edificio y de su interior, se podrá definir de forma pormenorizada la cantidad de las obras de ejecución que servirán de base para establecer la liquidación provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se realizará a la finalización de los trabajos.

Se estima un coste para la redacción de Memoria técnica, Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud de:

Honorarios de PROYECTO + DIRECCIÓN FACULTATIVA + CSS			IMPORTE
			1.500,00 €
	I.V.A.	21,0%	315,00 €
TOTAL			1.815,00 €

TOTAL			IMPORTE
			10.830,71 €
	I.V.A.	21,0%	2.274,45 €
TOTAL			13.105,16 €

Por tanto, el coste de las actuaciones para REPARACIÓN DE FACHADA, incluidos honorarios técnicos de REDACCIÓN DE MEMORIA TÉCNICA, DIRECCIÓN FACULTATIVA y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD de las obras ascienden a la cantidad de 13.105,16 € que corresponden a 10.830,71 € más el IVA correspondiente (2.274,45 €).

Este presupuesto responde a lo arriba indicado, presumiéndose el buen estado del resto de elementos de la edificación. Por ello, esta cantidad podrá variar si tras el estudio exhaustivo de la edificación se advierte la necesidad de ampliar o modificar las citadas actuaciones.

Es todo cuanto tengo a bien informar”.

SEGUNDO.- En fecha 12 de diciembre de 2023, mediante resolución, se dictó Orden de Ejecución, para subsanar las deficiencias existentes en la finca sita en PLAZA REGIÓN MURCIANA, 7 con ref. catastral 7032701XH5173A. Dicha Resolución se notificó a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO PUERTA DEL SOL Nº7, con CIF:H30378566. No consta la presentación de alegaciones, ni recursos.

En fecha 26 de junio de 2024, el Servicio de Inspección Municipal ha informado que, pese al tiempo transcurrido, no se ha dado cumplimiento a lo ordenado en la Orden de Ejecución, por lo que procede iniciar expediente de ejecución subsidiaria, por esta Administración, para subsanar las deficiencias existentes en la finca.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el art. 97 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las Administraciones Públicas no iniciarán ninguna actuación material de ejecución de resoluciones que limite derechos de los particulares, sin que previamente haya sido adoptada la resolución que le sirva de fundamento jurídico. El órgano que ordene un acto de ejecución material de resoluciones estará obligado a notificar al particular interesado la resolución que autorice la actuación administrativa.

II. Ejecución forzosa. Según el art. 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se

suspenda la ejecución de acuerdo con la ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de un órgano judicial.

III. Ejecución subsidiaria. Según el art. 102 del mismo texto legal, habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.

La ejecución subsidiaria consiste en la realización efectiva y material del contenido resolutorio del acto administrativo, en caso de que no se lleve a efecto voluntariamente por parte del administrado obligado a ello. El empleo de la ejecución subsidiaria no incorpora elemento o gravamen adicional alguno al contenido del acto que se trata de ejecutar. En este caso, las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado. La ejecución material puede llevarse a cabo por terceros públicos o privados. En caso de que la ejecución se efectúe a través de un tercero privado, el crédito que ostenta la administración pública ejecutante contra el administrado sigue siendo de Derecho público, a efectos de abrir la vía del procedimiento de apremio, la intervención de un sujeto privado en la ejecución subsidiaria no altera la naturaleza del crédito.

El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el art. 101 (apremio sobre el patrimonio). Dicho importe puede liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. El procedimiento de apremio es el previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva o procedimiento de apremio.

IV. El artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto al trámite de audiencia.

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos, procede:

1º) Iniciar un procedimiento de ejecución subsidiaria para llevar a cabo una inspección de la totalidad de la envolvente del inmueble sito en PLAZA REGION MURCIANA, 7 con ref. catastral 7032701XH5173A, por técnico competente, con el fin de determinar qué daños presenta y, tras este estudio, se ejecutarán las obras necesarias para dotarlo de adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Al tratarse de obras incluidas en las tipologías descritas en los artículos 263 y 264 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, deberá redactarse previamente proyecto/memoria técnica elaborado por técnico competente y nombramiento de dirección facultativa y coordinación de seguridad de las obras a realizar. El inmueble pertenece a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO PUERTA DEL SOL Nº7, con CIF:H30378566.

2º) Solicitar del técnico competente la elaboración de un proyecto o memoria valorada, comprensiva de las obras a ejecutar y plazo de realización, así como todas aquellas medidas complementarias que resulte necesario acometer.

3º) Para la elaboración del proyecto o memoria valorada, será necesario que el propietario autorice por escrito, en su caso, la entrada en el domicilio en un plazo máximo de 48 horas, en caso contrario, se procederá a solicitar la entrada en domicilio al Juzgado.

4º) Conceder a los interesados un plazo de audiencia de 10 días para formular alegaciones y presentar la documentación e información que estime oportuna, poniéndole de manifiesto la documentación obrante en el expediente administrativo en la sede de Disciplina Urbanística, sita en la Concejalía de Urbanismo, Avda. del Parque s/n.

5º) La valoración provisional, según informe de la Sra. Arquitecta Técnica Municipal, correspondiente a la ejecución subsidiaria, en su caso, sería de 13.105,16 €, IVA incluido.

6º) Mantener las medidas cautelares adoptadas en la Resolución de Orden de Ejecución de 12 de diciembre de 2023.

7º) Notificar el presente acuerdo a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO PUERTA DEL SOL Nº7, con CIF:H30378566.

MOLINA DE SEGURA, 7 de abril de 2025.- MARIA DE LA PALOMA BLANCO BRAVO. CONCEJAL DELEGADA DE URBANISMO