



DICTAMEN PERICIAL SOBRE DEFECTOS EXISTENTES EN LA VIVIENDA SITUADA EN LA PLANTA PRIMERA DEL EDIFICIO DE LA CALLE [REDACTED] (BARCELONA)

Solicitante: [REDACTED]

Emplazamiento: Calle [REDACTED]
[REDACTED] (Barcelona)

Fecha: Mayo 2023

Pablo Sen, Arq. Técnico/Ing. de Edificación.

Ref.: 08-23 [REDACTED]

Pablo Sen Rolduá, poseedor del título de Arquitecto Técnico y Grado en Ciencia y Tecnología de la Edificación, colegiado número 8082 del Colegio de la Arquitectura Técnica de Barcelona; Postgrado en Pericia Forense; miembro de la Asociación Catalana de Peritos Judiciales y Forenses; con NIF. [REDACTED] y domicilio profesional en Calle Encarnació, 47 de Barcelona, ha sido requerido por [REDACTED] para emitir dictamen pericial con relación a defectos existentes en la vivienda situada en el piso [REDACTED] (Barcelona). Habiendo aceptado el requerimiento y estudiado cuidadosamente el asunto, pasa a cumplir su cometido emitiendo el siguiente

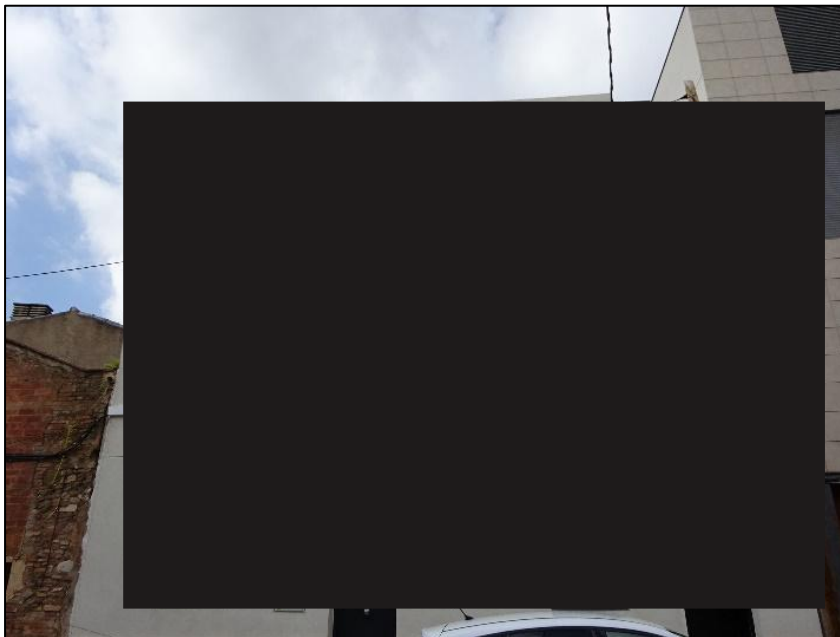
D I C T A M E N P E R I C I A L

manifestando que promete haber realizado el presente documento con la mayor objetividad posible, tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en que puede concurrir en caso de incumplimiento de su deber según dispone el artículo 335 apartado 2º de la L.E.C. Asimismo el suscrito manifiesta no ser pariente por consanguinidad o afinidad dentro del cuarto grado civil, del actor, ni de ninguna de las partes, no haber estado en situación de dependencia o de comunidad o de contraposición de intereses, no tener amistad íntima o enemistad manifiesta con ninguna de las partes o con sus Abogados o sus Procuradores, no creyendo exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente dictamen se redacta con objeto de analizar los defectos que ha detectado la propiedad de la vivienda situada en el piso 1º de la calle [REDACTED] al hacer uso de esta. Se realizará una descripción y análisis de los diferentes extremos que presentan incidencias relevantes. También se realizará una propuesta de reparación detallada y justificada, proporcional al alcance de los aspectos que requieran alguna intervención. Finalmente, se confeccionará una valoración justificada de los trabajos que se consideren necesarios para solventar las deficiencias existentes, así como para evitar que éstas se reproduzcan.

Para la redacción del presente dictamen se ha estudiado documentación de antecedentes proporcionada por el cliente y se ha realizado una visita de reconocimiento pericial en fecha 28 de marzo de 2023. Se ha procedido con la inspección del acceso desde la vía pública hasta la entrada al piso 1º y la cubierta superior, así como el interior de la vivienda.

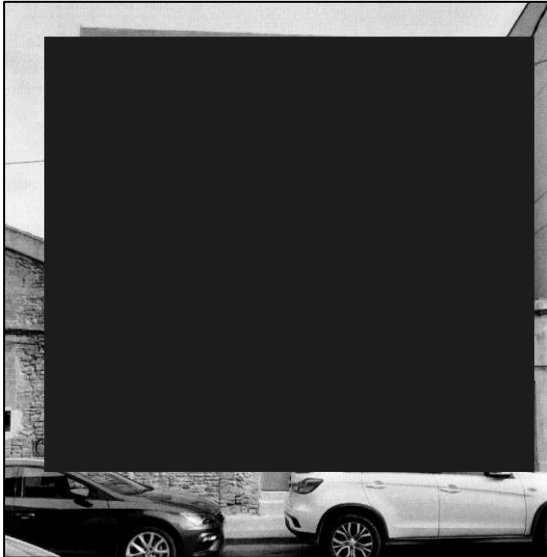


Edificio emplazamiento.

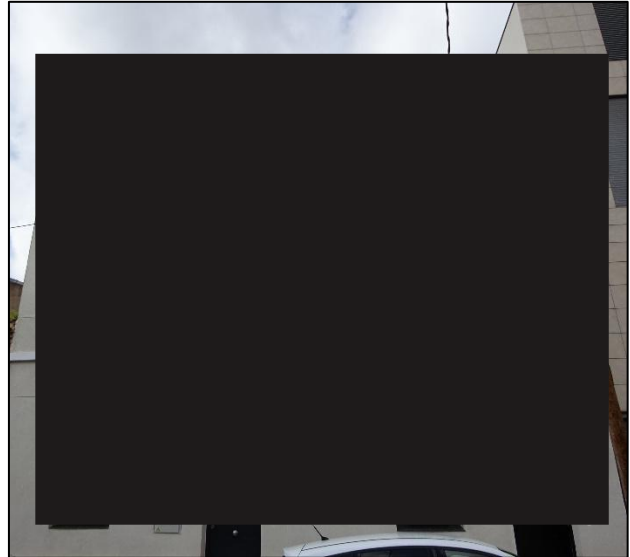
Los acabados de la vivienda denotan que recientemente se ha llevado a cabo una reforma integral. Los pavimentos de gres y tarima flotante son actuales, el mobiliario de cocina y baño también. Las puertas, los sanitarios, la caldera, los falsos techos y las conducciones denotan ser nuevos y de muy reciente instalación.

En el proyecto de división horizontal consultado, redactado por el Sr. [REDACTED] en fecha marzo de 2021 se aporta una fotografía donde puede verse que

el edificio está en proceso de renovación incluso en cuanto a las fachadas se refiere. En esta toma se constatan las etiquetas en los cristales de las balconeras de fachada, la baranda del balcón pendiente de instalarse, el revoco de la fachada pendiente de ejecutarse en planta baja, etc. Así se evidencia la renovación total en cuanto a acabados y equipamiento del edificio.



Edificio en proceso de reforma.



Edificio en la actualidad.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS DEFECTOS DETECTADOS EN LA VIVIENDA DEL PISO 1º DEL EDIFICIO DE LA CALLE [REDACTED] (BARCELONA).

2.1.- Pavimento de parquet flotante.

Descripción:

Se comprueba que el pavimento de parquet flotante presenta los siguientes defectos:

- Falta de nivelación en el estar-cocina y en las habitaciones.
- Defectos en la base de soporte que comporta que en determinadas zonas se hunda al caminar sobre este.

Análisis:

Se han realizado mediciones de la planeidad (planicidad) del pavimento de la sala-cocina con regle de 2 metros y se ha comprobado que existen zonas deprimidas y falta de horizontalidad, llegando a alcanzar desniveles de hasta 4,5 mm. En la siguiente imagen se muestra la depresión existente.

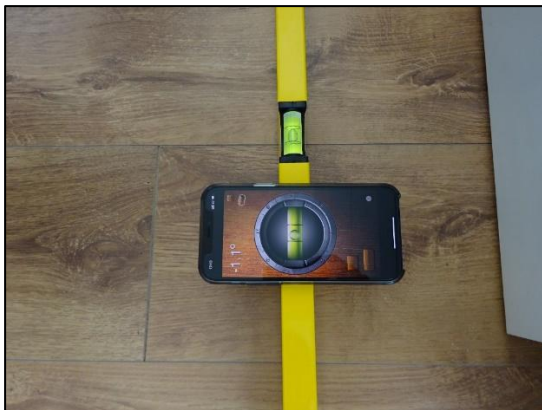


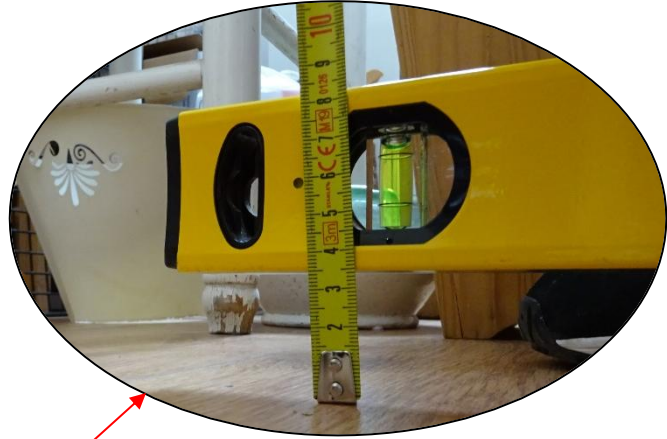
En las siguientes imágenes se muestra cómo en una zona de la sala próxima a la habitación principal el parquet no presenta ninguna zona deprimida y cómo se hunde al pisar junto al regle. En este caso se produce un hundimiento de 4 mm., según se desprende de la comprobación con medidor de espesores.



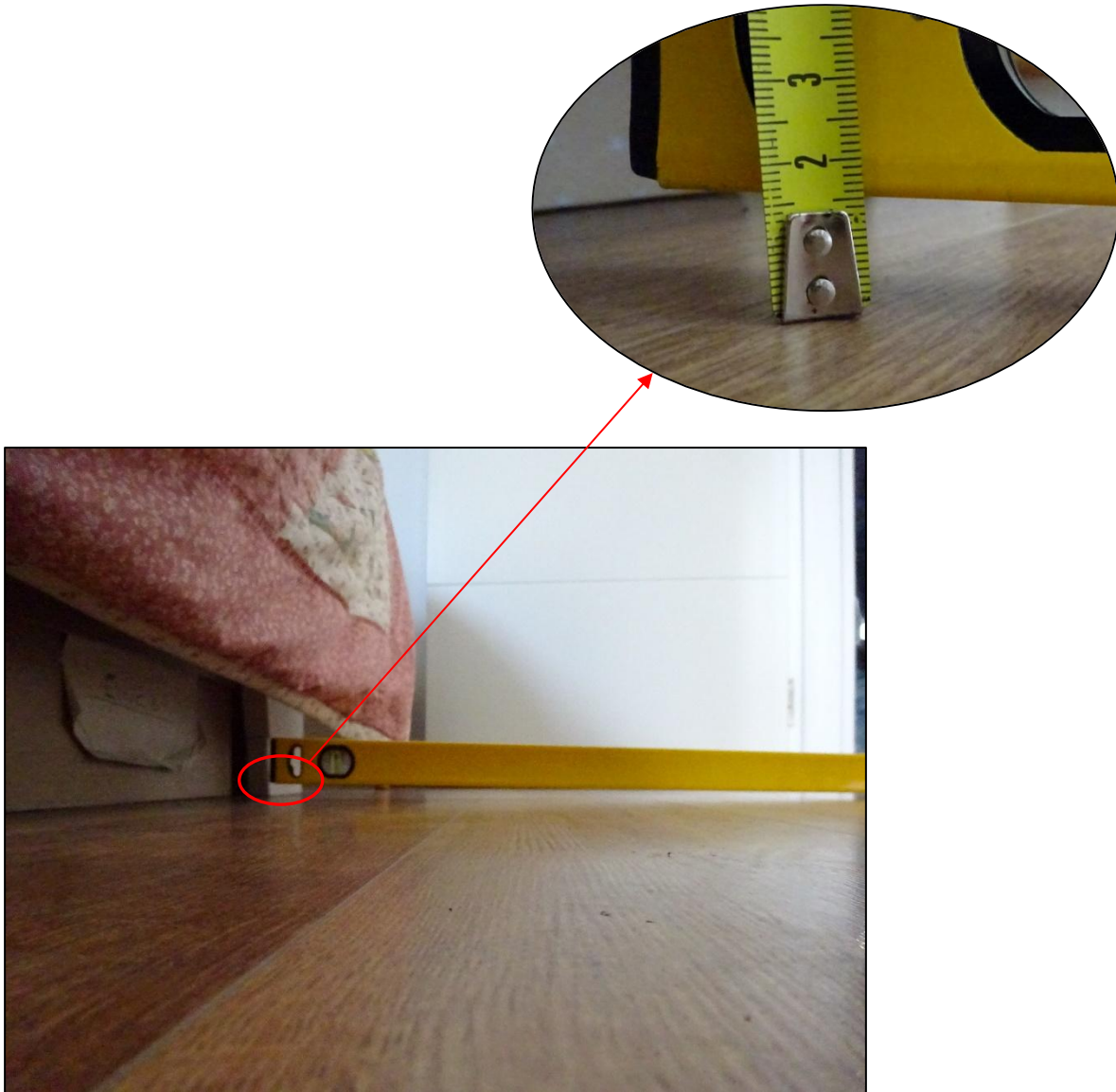
Si colocamos el nivel desde la sala-cocina hacia el interior de las habitaciones se produce un desnivel de 3,5 cms. en la habitación secundaria y de 1,5 cms. en la habitación principal. Se producen pendientes en el pavimento de hasta el 2,6%.

Comprobaciones en habitación secundaria:





Comprobación en habitación principal:



Según lo expuesto, el pavimento carece de una horizontalidad y planicidad aceptables y coherentes con las buenas prácticas de la construcción. Además, estos cambios de pendiente y zonas donde se produce hundimiento comportan que la tarima no “trabaje” correctamente y su durabilidad se reduzca. Las juntas entre lamas se tensionan y se desajustan, adquiriendo holgura.

Propuesta de intervención:

Se requiere la nivelación de toda la superficie afectada. Para ello se tendrá que desmontar la tarima de estas zonas que presentan incidencias así como tramos hasta

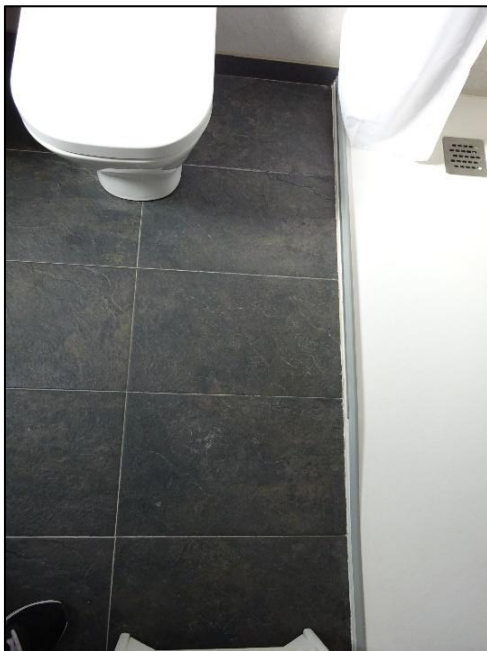
paramentos para poder desmontar y montar el clipado de las lamas. Los trabajos necesarios son:

- Trasiego de mobiliario desplazándolo fuera de la zona de influencia y recolocación una vez finalizados los trabajos.
- Retirada del zócalo, carga sobre contenedor y transporte a vertedero.
- Desmontaje del parquet y retirada del foam. Se contemplará la retirada desde debajo del mueble de cocina hacia las habitaciones.
- Aplicación de mortero autonivelante previa limpieza del soporte.
- Recolocación del parquet retirado con nueva lámina tipo foam.
- Suministro y colocación de nuevo zócalo prelacado de 9 cms. de altura.
- Repintado paredes sobre zócalo sustituido.

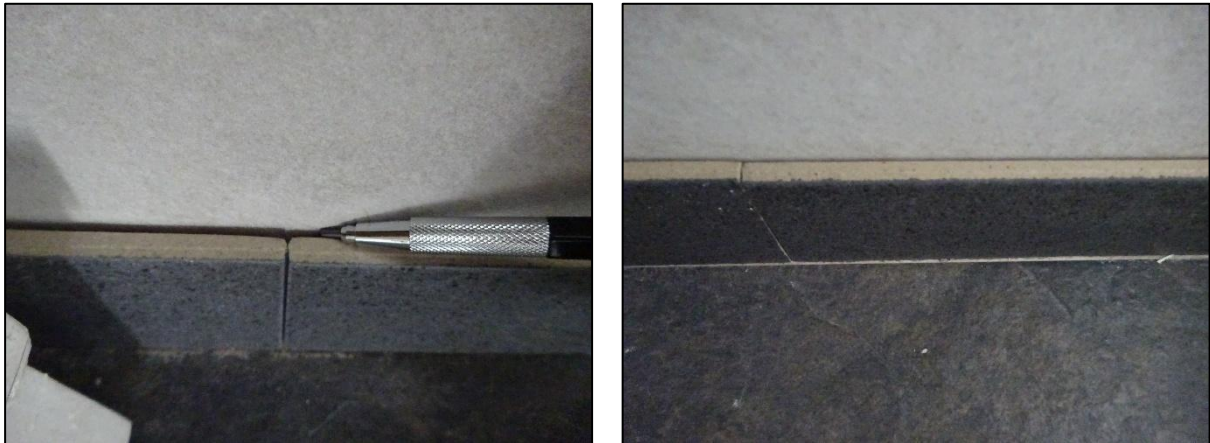
2.2.- Revestimientos de gres en baño.

Descripción:

Cuatro piezas de pavimento que se encuentran colocadas junto al plato de ducha presentan defectos de colocación. Se encuentran con zonas huecas en la superficie de contacto con el soporte. Esto ha comportado defectos en el rejuntado.



También se constata la falta de rejuntado del zócalo colocado en los paramentos verticales, según se muestra:



Análisis:

Aparte de los daños en el rejuntado del pavimento en la zona de afectación, consecuencia de la falta de material de agarre en toda la superficie de las piezas, se ha realizado la prueba de golpeo con martillo de nylon y el resultado ha sido determinante. Se produce un sonido hueco que pone de manifiesto la defectuosa colocación. No es admisible el estado en que se encuentran estas piezas porque existe un riesgo elevado de rotura al pisar sobre ellas, además de la inestabilidad en el rejuntado que se está produciendo.

Se constata un defecto de colocación por parte del operario en estas piezas próximas al plato de ducha.

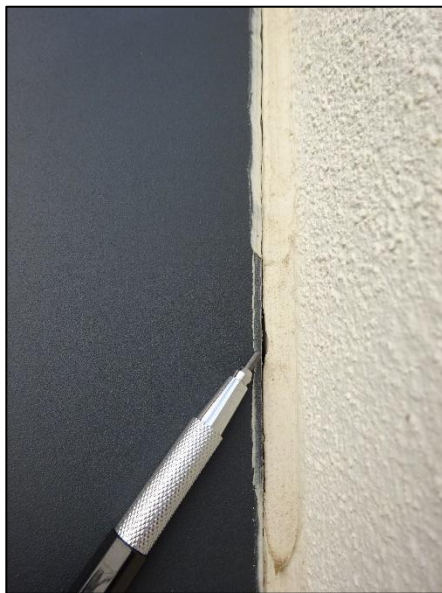
Propuesta de intervención:

Se deberán sustituir las cuatro piezas ya que no se considera viable extraerlas sin romperlas; más aun teniendo en cuenta que se encuentran en contacto con el plato de ducha.

2.3.- Sellados carpintería de fachadas.

Descripción:

El sellado del perímetro de las carpinterías de fachada es defectuoso. En las 3 balconeras de fachada, la balconera posterior y la ventana de la habitación no se ha realizado correctamente el sellado. En las siguientes fotografías se muestra una vista general de una balconera y detalle de diferentes zonas donde se ha producido la apertura de la junta entre la carpintería y la pared del perímetro del hueco arquitectónico.



Análisis:

El sellado no solapa sobre la carpintería, sino que solamente entra en contacto por lo que con los movimientos de dilatación-contracción se ha separado del perfil de las ventanas (ha perdido adhesión) y en consecuencia se abre la junta. Esta deficiencia es producto de un mal solape y por tener "poco cuerpo" (poco espesor).

Propuesta de intervención:

Se requiere la retirada de los sellados existentes y aplicar un nuevo cordón correctamente.

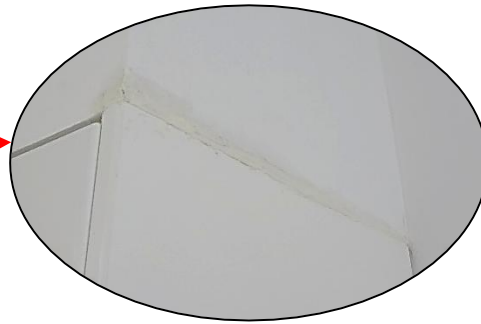
2.4.- Muebles de cocina.

Descripción:

Se comprueba la existencia de la siguiente relación de daños y defectos en el mobiliario de cocina:

- 2 puertas de 60x70 cms. y 2 de 44x70 cms. con daños en el lacado.
- 4 puertas con daños en el lacado y en la madera.
- Entrega deficiente entre el lateral del horno y la pared.
- Defectos en la estructura de apoyo de la encimera del mueble isla que comporta que esta fleche y no mantenga la horizontalidad.

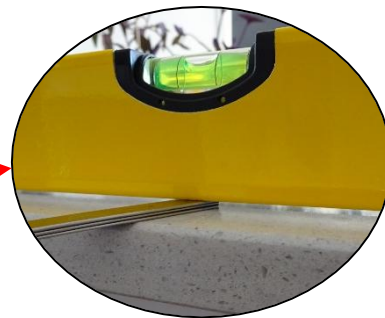




Análisis:

Los defectos en las puertas y lateral del horno se tratan de afectaciones relacionadas con la fabricación de los muebles, con el montaje, con el acabado y con trabajos posteriores relacionados con la obra de reforma.

La falta de horizontalidad de la encimera es un defecto de montaje ya que se deberían haber colocado refuerzos/apoyos centrales para evitar la flecha.



No puede considerarse que se trate de defectos relacionados con el uso de la vivienda ya que se encontraban desde el inicio, atendiendo a la lista de repasos facilitada a este perito, que remitió la propiedad, y que se ha adjuntado en el **Anejo 1**.

Propuesta de intervención:

Se requiere la reparación y relacado de 6 puertas y la sustitución de las 4 puertas rotas. En el lateral del horno se deberá intervenir en el peto superior para enrasarlo y formar una junta.

En cuanto a la encimera, tendrá que desmontarse para poder instalar refuerzos metálicos en los módulos centrales del mueble y así conseguir un correcto asentamiento del silestone de encimera.

2.5.- Ventilación horno.

Descripción:

No se ha detectado ninguna ventilación del espacio donde se ha instalado el horno. Ni rejilla frontal ni rejilla en la parte posterior del mueble.

Análisis:

Los hornos requieren ventilación tanto para evitar elevadas temperaturas en los muebles donde se encastan como para asegurar un correcto funcionamiento y durabilidad del electrodoméstico. En las instrucciones así se detalla, según se expone:

PREVIO A LA INSTALACIÓN

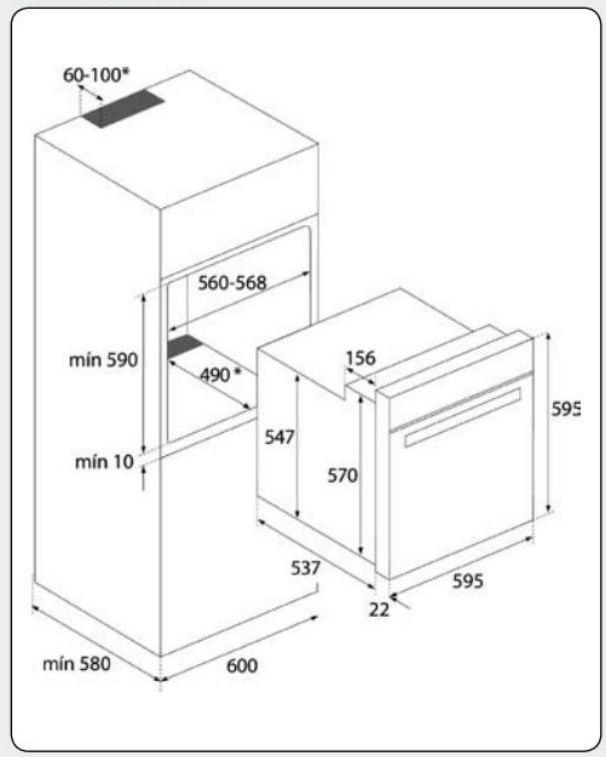
- Para manipular el horno utilice las asas laterales. Nunca utilice el tirador de la puerta para levantar el horno.
- Cuando instale el horno debajo de una encimera respete las instrucciones de instalación de la misma.
- En general, deben evitarse los salientes (refuerzos del mueble, tuberías, bases de enchufe, etc...) en la parte posterior del mueble.
- Cuando la base del enchufe de conexión a red se coloque dentro del mueble en el que se instala el horno, se hará dentro la zona sombreada. Figura 2.
- El mueble en el que se instala el horno y muebles adyacentes, deben soportar temperaturas superiores a 85° C.
- Las instrucciones de instalación deben respetarse rigurosamente, de lo contrario, podría bloquearse el circuito de ventilación del horno, provocando altas temperaturas que podrían dañar el mueble así como el propio aparato.
- Para ello, verifique las medidas del mueble y de las aberturas a realizar en los mismos según las figuras que se indican a continuación:

Instalación en columna.

Horno de 60 cm: Figura 7*.

Horno de 45 cm: Figura 8*.

FIG. / AFB. / EIK. 7



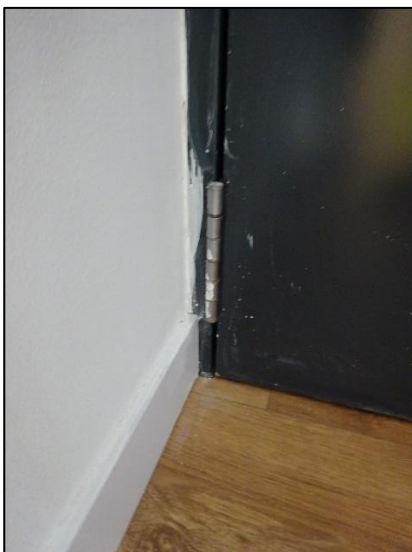
Propuesta de intervención:

Deberá retirarse el horno para practicar una ventilación en el recinto.

2.6.- Pintura paramentos interiores.

Descripción:

Existen defectos en los acabados de yeso y pintura de los paramentos. Se constatan huecos sin tapar, zonas rugosas, rebabas, etc. También se observa una zona del techo de la habitación principal donde no ha cubierto correctamente la pintura. Las manchas producidas por no haber encintado correctamente previamente a los trabajos de pintura son evidentes.







Análisis:

Nos encontramos con defectos de yeso y pintura consecuencia de una mala praxis por parte de los industriales intervinientes.

Propuesta de intervención:

Se requieren actuaciones puntuales de empastado, lijado y repintado así como limpieza de las manchas de pintura en los tapajuntas de las puertas, armario eléctrico y zócalos.

2.7.- Radiadores.

Descripción:

Dos radiadores de la sala-cocina pierden agua. En uno de ellos puede verse el goteo en la llave y en el otro las manchas producidas por la pérdida de la unión entre dos elementos.



Análisis:

Se trata de incidencias relacionadas con la puesta en marcha de la calefacción.

Propuesta de intervención:

Se tendrá que desmontar el radiador que presenta una fuga entre elementos para poder proceder con la reparación. En el otro se reparará la unión del tubo con la llave. Para llevar a cabo estos trabajos se tendrá que vaciar el circuito de agua. Una vez reparado se llenará de nuevo y se realizará la prueba de estanqueidad y puesta en marcha de la instalación comprobando su correcto funcionamiento.

2.8.- Interfono.Descripción:

El sistema de apertura de la puerta de la fachada para acceso desde la vía pública no funciona. Existe comunicación entre la placa exterior y la unidad interior pero no puede abrirse la puerta al no existir el mecanismo instalado en la cerradura. Se muestra a continuación:

Análisis:

No se han terminado los trabajos de cerrajería junto con los de comunicaciones para dotar a la puerta de apertura a distancia.

Propuesta de intervención:

Se requiere la intervención del industrial cerrajero, en coordinación con el instalador, para alojar un sistema de apertura en el marco de la puerta y conectarlo debidamente al cableado del interfono.

2.9.- Puerta acceso vivienda.

Descripción:

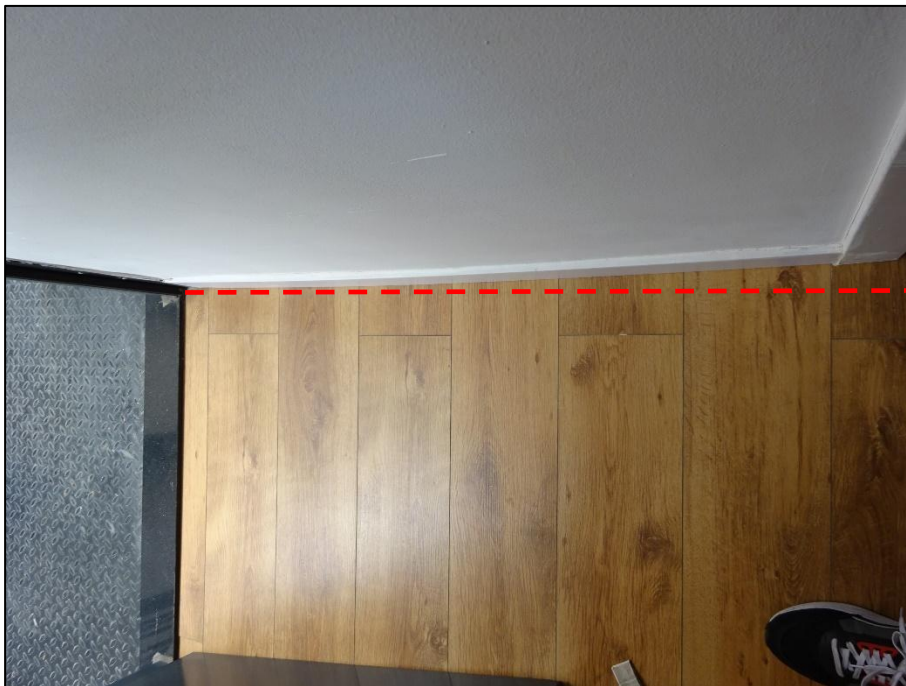
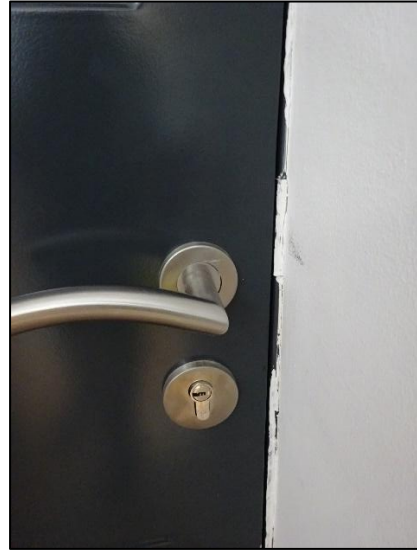
El hueco donde se ha instalado la puerta de acceso a la vivienda es insuficiente. La pared divisoria entre la sala-cocina y el recibidor solapa sobre el marco hasta prácticamente hacerlo desaparecer. Esto comporta que hasta el resbalón de la cerradura toque la pared. Además, la pared hace curva y no es paralela a la divisoria con el baño. En las siguientes imágenes se muestra lo expuesto:



Puerta sin marco derecho.



Resbalón que toca con la pared por no haber dejado marco.



Análisis:

Se pone de manifiesto que se ha producido un error de ejecución en la pared o revestimiento que ha comportado la incidencia en la puerta de entrada y en la falta de paralelismo con la pared del recibidor enfrentada, que hace de divisoria con el baño. Se trata de una solución chapucera que ofrece un acabado deficiente además de un uso inadecuado de la puerta.

Propuesta de intervención:

Se propone mejorar la situación actual para que el resbalón de la puerta no toque en la pared y para que queden dos centímetros de marco de puerta en ese lateral, que es menos que en el otro lado, pero al menos la funcionalidad de la puerta será correcta. De esta manera también se conseguirá que la curva que hace la pared no sea tan evidente. Esta solución comportará el repicado de esa cara de la pared divisoria para reducir ligeramente el espesor. Implicará el suministro de nuevas lamas de parquet en esta zona, ya que al ampliar la anchura quedarían cortas, así como nuevo tramo de zócalo. También se requerirán trabajos de yeso y pintura en pared y marco de puerta. Estos trabajos son los que se valorarán en el apartado correspondiente.

2.10.- Humedad pared fachada baño.

Descripción:

En la parte baja de la pared del baño que da al patio interior existen manchas de humedad. En las siguientes imágenes se muestra la zona con afectación y detalle de las manchas.





Análisis:

Las manchas son de tipología común cuando se producen humedades de condensación. Esa pared es de una sola hoja de 15 cms. de espesor, sin aislamiento, y en lugar de estar revestida por el interior con gres cerámico se ha enyesado y pintado. Esta solución de cerramiento en un baño es proclive a sufrir condensaciones. Existe una elevada transmisión térmica en una estancia donde el grado de humedad interior es elevado (cuarto húmedo) por lo que en días fríos es inevitable que se produzcan humedades, manifestándose las manchas con presencia de microorganismos. La solución constructiva dada es deficiente.

Propuesta de intervención:

La solución ideal sería mejorar el aislamiento de la pared de cerramiento pero se producirían nuevos espesores que comportarían la variación de la posición de la ventana, puerta, mueble, etc. La solución que podría mejorar el estado actual así como la proliferación de moho y las consecuentes manchas consiste en la sustitución del actual revestimiento y pintura por un yeso específico para estos casos (apto para presencia de humedad y con gran transpirabilidad) tipo SP Level de Remmers o similar, además de una pintura transpirable con tratamiento fungicida (anti-humedad). Esta solución es la que se valorará en el apartado correspondiente.

2.11.- Filtración agua en sala caldera.

Descripción:

Hay manchas de humedad en el falso techo y en la pared de la sala de caldera (contigua al baño). También se ha detectado una viga con oxidación y pérdida de recubrimiento de hormigón en la parte inferior. La propiedad manifiesta que realizó las perforaciones en el falso techo para intentar detectar el origen de las filtraciones. Ha sido a través de este hueco que se ha comprobado el estado de la viga.



Análisis:

El origen de las filtraciones es el deficiente estado en que se encuentra la chimenea de extracción de humos y paso de instalaciones que se emplaza en la vertical. Es la siguiente:



Como puede verse, no dispone de sombrerete (se han colocado dos piezas cerámicas a falta de colocar un remate adecuado), no se ha revestido con mortero y no se ha sellado el encuentro de la chimenea con los cables que atraviesan.

Propuesta de intervención:

En la chimenea se requiere la instalación de un sombrerete específico, revocar y pintar las piezas cerámicas, y sellar la salida de los tubos y cables.

En el interior del recinto de la caldera tendrá que repararse la viga mediante el saneado y reconstrucción con mortero tipo R4. Para ello se tendrá que retirar parte del falso techo y reconstruirlo. Finalmente se pintará el techo y la pared afectada por humedad con dos manos de pintura.

2.12.- Afectación por filtraciones en paramentos interiores.

Descripción:

Existen dos zonas del techo con manchas de humedad. Una se localiza en el rincón formado por el techo de la sala de estar y la fachada principal. La otra se

localiza en el techo de la habitación principal, junto a la pared divisoria con la habitación contigua.

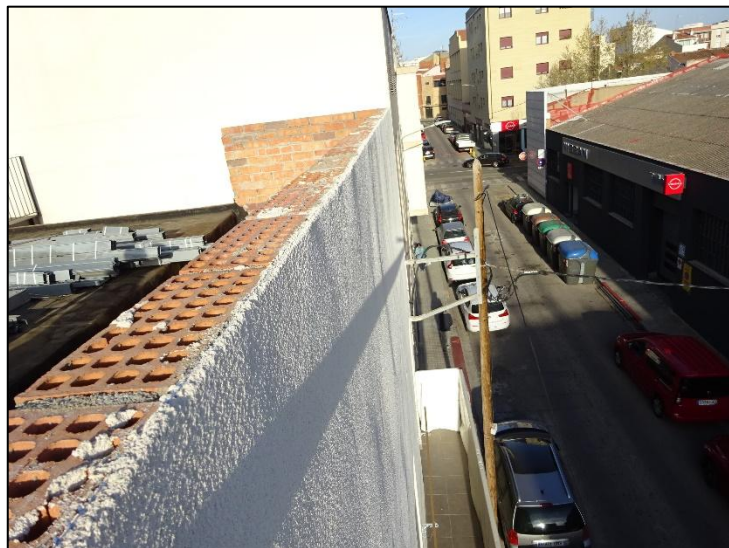


Análisis:

El origen de las humedades son filtraciones de agua de lluvia como consecuencia de las deficiencias existentes en la cubierta y paramentos perimetrales de esta.

La humedad de filtración de la sala de estar es coincidente con el punto de recogida del agua de lluvia que se observa en la cubierta. Al tratarse de un punto bajo de la cubierta puede ser que la entrega de la lámina impermeable con el tubo no esté correctamente ejecutada o puede venir de cualquier otro punto con falta de estanqueidad y que por las pendientes llegue a manifestarse en ese punto más bajo.

Es destacable la falta de revestimiento interior de la pared cerámica del antepecho de la fachada y la falta de remate superior cubremuros. En las siguientes fotografías se muestra esta pared y punto de recogida de agua de la cubierta.



Resulta sorprendente que la cubierta se encuentre sin un pavimento de acabado que proteja la lámina impermeable, que además está sobrepuesta a un pavimento existente. La tipología de lámina impermeable instalada no es apta para quedar expuesta a la intemperie. Requiere un pavimento de acabado para asegurar la

durabilidad. En las siguientes fotografías puede verse como se está agrietando de forma generalizada. También sorprende que se hayan depositado unas estructuras metálicas sobre esta lámina que lo que hacen es debilitarla y dañarla por punzonamiento.





Otra zona sin rematar de forma correcta es la parte superior de la pared medianera lateral izquierda. Esta pared dispone de un tabique pluvial que está totalmente abierto, permitiendo la entrada de agua de lluvia. Así, la pared de las habitaciones se moja cuando llueve, con la más que probable afectación a los revestimientos interiores del techo y de la pared de la vivienda.



Pared habitaciones

Hueco entrada de agua.

Tabique pluvial.

Las humedades existentes en la vivienda afectan la habitabilidad, atendiendo lo que expone el *Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas y la cédula de habitabilidad*. A continuación se aporta el recorte en cuanto a la Construcción, tanto de obras nuevas como existentes:

Apartado 3 Construcción

La construcción que conforma o afecta a la vivienda debe:

- a) Ser sólida.
- b) Evitar que rezume humedad.
- c) Ser estanca a las aguas pluviales.
- d) Evitar la inundación de la vivienda.
- e) Tener el suelo pisable, tanto de la vivienda como de su acceso. El suelo tiene que estar completamente pavimentado, no ser polvoriento y no implicar peligro para las personas. Donde haya un desnivel superior a 0,60 m se tendrá que disponer de elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

Propuesta de intervención:

Es necesario actuar en las paredes sin revestir y sin rematar para evitar la incidencia del agua de lluvia. También se requiere aplicar una lámina impermeable autoprottegida, apta para quedar vista, previa retirada de las estructuras metálicas.

Los trabajos necesarios son los siguientes:

- Retirada de estructuras metálicas depositadas sobre la cubierta con camión grúa. Transporte y gestión en vertedero.
- Revoco de mortero cara interior pared fachada.
- Suministro y colocación de chapa de aluminio de remate superior de pared medianera (tabique pluvial) y antepecho de fachada.
- Suministro y colocación de lámina impermeable autoprottegida. Solape en pared perimetral y remate superior de remonta vertical en antepecho de fachada.
- Saneado de yeso interior y repintado de paramentos con afectación.

Hay que tener en cuenta que los trabajos relacionados son los estrictamente necesarios para evitar las actuales filtraciones y garantizar la protección contra la humedad en la vivienda inferior. Es decir, no se contemplan otros trabajos que se consideran necesarios para rematar correctamente una cubierta, como son:

- Formación de pendientes uniformes para evitar encharcamientos, con incorporación de aislamiento térmico.
- Formación de remate perimetral (cubremuros en aquellas paredes que no se considera imprescindible para evitar la entrada de agua).
- Instalación de línea de vida (no existe antepecho perimetral por lo que la cubierta solo es accesible).
- Capa de grava o pavimento de acabado.

3.- VALORACIÓN ESTIMADA DE LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS EN EL APARTADO ANTERIOR PARA RESOLVER LAS INCIDENCIAS EXISTENTES EN LOS ESPACIOS COMUNES E INTERIOR DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO VISITADO

PARTIDA	concepto	medic.	uds.	precio u	precio part.
---------	----------	--------	------	----------	--------------

1 PAVIMENTO PARQUET FLOTANTE

1,01	Trabajos de operarios ramo albañilería realizando trasiego de muebles. Oficial y ayudante.	3,00	h.	61,27 €	183,81 €
1,02	Desmontaje de zócalo y pavimento laminado con cautela y acopio. Posterior recolocación. Oficial y ayudante.	10,00	h.	61,27 €	612,70 €
1,03	Material: amortización herramientas, foam, zócalo, medios auxiliares.	1,00	P.A.	105,00 €	105,00 €
1,04	Aplicación de mortero autonivelante previa preparación del soporte.	19,44	m2.	23,61 €	458,98 €
1,05	Trabajos de pintura de oficial y peón.	4,50	h.	58,25 €	262,13 €
1,06	Material: pintura, pasta reparación, cinta, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	40,00 €	40,00 €
1,07	Gestión de escombros en vertedero autorizado.	0,50	m3.	48,50 €	24,25 €
<i>Total</i>					1.686,86 €

2 REVESTIMIENTOS DE GRES EN BAÑO

1,01	Repicado piezas de pavimento de gres; carga sobre contenedor; colocación nuevas piezas; rejuntado pavimento y zócalo; limpieza. Oficial y ayudante.	4,00	h.	61,27 €	245,08 €
1,02	Material: Piezas de gres, borada, mortero cola, amortización herramientas.	1,00	P.A.	85,00 €	85,00 €
<i>Total</i>					330,08 €

3 SELLADOS CARPINTERÍAS DE FACHADAS

1,01	Mano de obra industrial carpintería metálica retirando silicona existente y aplicando nuevo sellado. Oficial y ayudante.	5,00	h.	61,45 €	307,25 €
1,02	Material: Limpiador, silicona.	1,00	P.A.	26,00 €	26,00 €
<i>Total</i>					333,25 €

4 MUEBLES DE COCINA

1,01	Mano de obra industrial carpintería desmontando puertas, traslado a taller, reparando, lacando y recolocando una vez reparadas. Oficial y ayudante.	7,50	h.	75,50 €	566,25 €
1,02	Material: Tablero, amortización maquinaria, laca, pequeño material.	1,00	P.A.	95,00 €	95,00 €
1,03	Gestión de escombros en vertedero autorizado.	0,25	m3.	48,50 €	12,13 €
<i>Total</i>					673,38 €

5 VENTILACIÓN HORNO

1,01	Mano de obra industrial carpintería retirando horno, formación hueco, instalación rejilla ventilación. Oficial y ayudante.	1,00	h.	75,50 €	75,50 €
1,02	Material: Amortización maquinaria, rejilla.	1,00	P.A.	25,00 €	25,00 €
<i>Total</i>					100,50 €

6 PINTURA PARAMENTOS INTERIORES

1,01	Trabajos de pintor limpiando manchas pintura, retirando rebabas, empastando y repintando paramentos. Oficial y peón. Incluido trasiego de muebles, encintado y protecciones.	13,00	h.	58,25 €	757,25 €
1,02	Material: pintura, pasta reparación, cinta, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	40,00 €	40,00 €

Total 797,25 €

7	RADIADORES
----------	-------------------

1,01	Trabajos de industrial instalador calefacción para vaciado instalación, reparación radiadores, comprobación funcionamiento. Oficial y ayudante.	5,50	h.	65,26 €	358,93 €
<hr/>					
1,02	Material: rácores, elementos radiador, cinta, pequeño material y maquinaria.	1,00	P.A.	60,00 €	60,00 €
<hr/>					
<i>Total</i>					418,93 €

8	INTERFONO
----------	------------------

1,01	Mano de obra cerrajería instalando abrepuestas. Oficial y ayudante.	3,50	h.	46,91 €	164,19 €
<hr/>					
1,02	Material: Abrepuestas automático, amortización maquinaria, pequeño material.	1,00	P.A.	45,00 €	45,00 €
<hr/>					
<i>Total</i>					209,19 €

9	PUERTA ACCESO VIVIENDA
----------	-------------------------------

1,01	Trabajos de albañilería/yesería en retirada parquet, zócalo e intervención pared. Oficial y ayudante.	6,00	h.	61,27 €	367,62 €
<hr/>					
1,02	Material: Amort. herramientas, protecciones, sacos escombro.	1,00	P.A.	30,00 €	30,00 €
<hr/>					
1,03	Mano de obra industrial carpintería en colocación nuevo parquet y zócalo. Oficial y ayudante.	4,00	h.	75,50 €	302,00 €
<hr/>					
1,04	Material: Parquet, zócalo, foam cola, puntas, silicona acrílica. Amortización maquinaria. Portes	1,00	P.A.	135,00 €	135,00 €
<hr/>					
1,05	Trabajos de pintor. Oficial y peón.	2,50	h.	58,25 €	145,63 €
<hr/>					
1,06	Material: pintura, pasta reparación, cinta, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	15,00 €	15,00 €
<hr/>					
1,07	Gestión de escombro en vertedero autorizado.	0,70	m3.	48,50 €	33,95 €

Total 1.029,20 €

10	HUMEDAD PARED FACHADA BAÑO
-----------	-----------------------------------

1,01	Trabajos de albañilería/yasería en repicado revestimiento de yeso y aplicación producto específico. Oficial y ayudante.	2,50	h.	61,27 €	153,18 €
1,02	Material: Amort. herramientas, protecciones, yeso transpirable.	1,00	P.A.	30,00 €	30,00 €
1,03	Trabajos de pintor. Oficial y peón.	1,50	h.	58,25 €	87,38 €
1,04	Material: pintura anti-humedad, cinta, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	15,00 €	15,00 €
1,05	Gestión de escombros en vertedero autorizado.	0,10	m3.	48,50 €	4,85 €
<i>Total</i>					290,40 €

11	FILTRACIÓN AGUA SALA CALDERA
-----------	-------------------------------------

1,01	Revoco chimenea; derribo falso techo y cerámica sobre chimenea; reparación viga.	4,50	h.	61,27 €	275,72 €
1,02	Material: Mortero, espuma poliuretano, medios auxiliares.	1,00	P.A.	45,00 €	45,00 €
1,03	Trabajos de tabiquería seca para formación de falso techo en sala caldera. Empastado y encintado dejándolo listo para ser pintado. Oficial y ayudante.	3,50	h.	64,66 €	226,31 €
1,04	Material: Placas WR, cinta, pasta.	1,00	P.A.	30,00 €	30,00 €
1,05	Trabajos de pintor en chimenea, paredes y techo recinto caldera. Oficial y peón.	2,50	h.	58,25 €	145,63 €
1,06	Material: pintura plástica exterior y anti-humedad, cinta, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	35,00 €	35,00 €
1,07	Sombbrero chimenea aspirador estático.	1,00	ud.	400,29 €	400,29 €
1,08	Gestión de escombros en vertedero autorizado.	0,30	m3.	48,50 €	14,55 €
<i>Total</i>					1.172,49 €

12 AFECTACIÓN FILTRACIONES EN PARAMENTOS INTERIORES					
1,01	Camión grúa para carga estructuras metálicas. Servicio mínimo.	4,00	h.	85,00 €	340,00 €
1,02	Transporte estructuras a vertedero autorizado.	5,50	m3.	42,29 €	232,60 €
1,03	Gestión residuo en vertedero. Canon.	5,50	m3.	21,48 €	118,14 €
1,04	Sustitución lámina impermeable por una autoprotegida.	65,86	m2.	22,00 €	1.448,92 €
1,05	Trabajos de albañilería en revoco; regata empotramiento lámina; maón apoyo remate tabique pluvial. Oficial y ayudante.	5,50	h.	61,27 €	336,99 €
1,06	Material: Mortero, cerámica, disco radial, amort. herramientas, protecciones, sacos escombros.	1,00	P.A.	125,00 €	125,00 €
1,07	Mano de obra industrial carpintería metálica instalando remates aluminio. Oficial y ayudante.	8,00	h.	61,45 €	491,60 €
1,08	Material: Cubremuros chapa lacada plegada, silicona, tornillería, estructura auxiliar soporte.	1,00	P.A.	245,00 €	245,00 €
1,09	Trabajos de pintor en interior vivienda, reparando las afectaciones. Oficial y peón.	2,50	h.	58,25 €	145,63 €
1,10	Material: pintura plástica, cinta, masilla, pequeño material, protecciones.	1,00	P.A.	35,00 €	35,00 €
1,11	Gestión de escombros en vertedero autorizado.	2,00	m3.	48,50 €	97,00 €
<i>Total</i>					3.615,87 €
Total intervenciones					10.657,38 €

RESUMEN INTERVENCIONES	VALORACIÓN
1 PAVIMENTO PARQUET FLOTANTE	1.686,86 €
2 REVESTIMIENTOS DE GRES EN BAÑO	330,08 €
3 SELLADOS CARPINTERÍAS DE FACHADAS	333,25 €
4 MUEBLES DE COCINA	673,38 €
5 VENTILACIÓN HORNO	100,50 €
6 PINTURA PARAMENTOS INTERIORES	797,25 €
7 RADIADORES	418,93 €
8 INTERFONO	209,19 €
9 PUERTA ACCESO VIVIENDA	1.029,20 €
10 HUMEDAD PARED FACHADA BAÑO	290,40 €
11 FILTRACIÓN AGUA SALA CALDERA	1.172,49 €
12 AFECTACIÓN FILTRACIONES EN PARAMENTOS INTERIORES	3.615,87 €
TOTAL VALORACIÓN INTERVENCIONES	10.657,38 €

Notas:

IVA aparte.

La valoración detallada se ha realizado teniendo en cuenta los precios tipificados en los cuadros de precios de construcción que se utilizan normalmente (CYPE, BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN y BEDEC-ITEC) en aquellos casos en los que se ha encontrado un precio de referencia y siempre que el alcance de la intervención lo ha permitido.

En aquellas intervenciones en las que no existe una partida de obra publicada o la aplicación de precios unitarios no resulta representativa, la valoración se ha realizado "por administración", aplicando rendimientos de mano de obra acordes con los trabajos que se han detallado y los cuales se han fundamentado. Se han tenido en cuenta los desplazamientos y en los rendimientos se ha considerado que un mismo industrial realiza varias intervenciones de los diferentes extremos (aprovecha el viaje para realizar todas las actuaciones de su ramo que se detallan en los diferentes aspectos). Los precios de los jornales se han obtenido según el B.E.C (Boletín Económico de la Construcción). También se ha tenido en cuenta el Beneficio Industrial y los Gastos Generales de Obra.

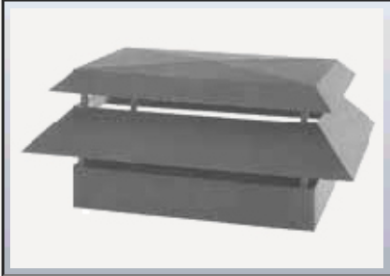
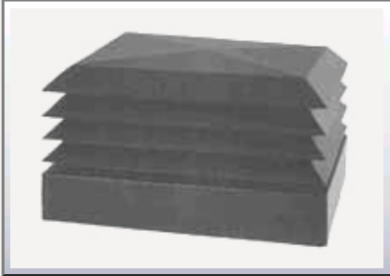

A continuación, se aportan algunas partidas utilizadas según criterios expuestos:

RSA021 m ² Capa fina de mortero autonivelante de cemento, "Master Builders Solutions".						19,84€
Capa fina de mortero autonivelante de cemento, monocomponente, MasterTop 544 "Master Builders Solutions", CT - C40 - F6 - AR0,5, según UNE-EN 13813, de 5 mm de espesor, aplicada mecánicamente, para la regularización y nivelación de la superficie soporte interior de hormigón o mortero, previa aplicación de imprimación monocomponente a base de resinas sintéticas modificadas sin disolventes, MasterTile P 303 "Master Builders Solutions", de color amarillo, preparada para recibir pavimento plástico, cerámico o de resinas poliméricas. Incluso banda de panel rígido de poliestireno expandido para la preparación de las juntas perimetrales de dilatación. El precio no incluye el soporte de hormigón ni el revestimiento.						
Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe	
1 Materiales						
mt09bnc220d	kg	Mortero autonivelante de cemento, monocomponente, MasterTop 544 "Master Builders Solutions", CT - C40 - F6 - AR0,5, según UNE-EN 13813, con resinas, áridos seleccionados y fibras sintéticas, con una resistencia a la compresión de 40000 kN/m ² y una resistencia a la abrasión según el método Böhme UNE-EN 13892-3 de 18,8 cm ² / 50 cm ² , para regularización y nivelación de pavimentos interiores de hormigón.	10,000	1,47	14,70	
mt09bnc235d	l	Imprimación monocomponente a base de resinas sintéticas modificadas sin disolventes, MasterTile P 303 "Master Builders Solutions", de color amarillo, para la adherencia de morteros autonivelantes a soportes cementosos, asfálticos o cerámicos.	0,125	7,75	0,97	
mt16pea020a	m ²	Panel rígido de poliestireno expandido, según UNE-EN 13163, mecanizado lateral recto, de 10 mm de espesor, resistencia térmica 0,25 m ² K/W, conductividad térmica 0,036 W/(mK), para junta de dilatación.	0,100	0,95	0,10	
					Subtotal materiales:	15,77
2 Equipo y maquinaria						
mq06pym020	h	Mezcladora-bombeadora para morteros autonivelantes.	0,062	11,04	0,68	
					Subtotal equipo y maquinaria:	0,68
3 Mano de obra						
mo031	h	Oficial 1º aplicador de mortero autonivelante.	0,044	27,50	1,21	
mo069	h	Ayudante aplicador de mortero autonivelante.	0,073	24,46	1,79	
					Subtotal mano de obra:	3,00
4 Costes directos complementarios						
	%	Costes directos complementarios	2,000	19,45	0,39	
Coste de mantenimiento decenal: 0,40€ en los primeros 10 años.						Costes directos (1+2+3+4): 19,84

En valoración, añadido el 19% de GGO + BI.

IVN030 Ud Aspirador para ventilación natural.						336,38€
Aspirador estático de chapa de acero, de 60x70 cm, con capa de imprimación y capa de acabado con pintura de color a elegir, para ventilación natural. Incluso elementos de anclaje y sujeción.						
Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe	
1 Materiales						
mt20aen010bc	Ud	Aspirador estático de chapa de acero, de 60x70 cm, con capa de imprimación y capa de acabado con pintura de color a elegir, incluso elementos de anclaje y sujeción.	1,000	313,96	313,96	
					Subtotal materiales:	313,96
2 Mano de obra						
mo020	h	Oficial 1º construcción.	0,500	21,41	10,71	
mo112	h	Peón especializado construcción.	0,250	20,43	5,11	
					Subtotal mano de obra:	15,82
3 Costes directos complementarios						
	%	Costes directos complementarios	2,000	329,78	6,60	
Coste de mantenimiento decenal: 37,00€ en los primeros 10 años.						Costes directos (1+2+3): 336,38

En valoración, añadido el 19% de GGO + BI.

<input type="radio"/> Dinámico	<input checked="" type="radio"/> Estático		
<input checked="" type="radio"/> Metálico	<input type="radio"/> Prefabricado de hormigón		
<input checked="" type="radio"/> Rectangular			
Material			
<input checked="" type="radio"/> Chapa de acero	<input type="radio"/> Chapa de aluminio		
			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> Anchura (cm) <input type="radio"/> 50 <input checked="" type="radio"/> 60 <input type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190 </td> <td style="width: 50%; border: none;"> Longitud (cm) <input type="radio"/> 60 <input checked="" type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190 </td> </tr> </table>		Anchura (cm) <input type="radio"/> 50 <input checked="" type="radio"/> 60 <input type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190	Longitud (cm) <input type="radio"/> 60 <input checked="" type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190
Anchura (cm) <input type="radio"/> 50 <input checked="" type="radio"/> 60 <input type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190	Longitud (cm) <input type="radio"/> 60 <input checked="" type="radio"/> 70 <input type="radio"/> 80 <input type="radio"/> 90 <input type="radio"/> 100 <input type="radio"/> 110 <input type="radio"/> 120 <input type="radio"/> 130 <input type="radio"/> 140 <input type="radio"/> 150 <input type="radio"/> 160 <input type="radio"/> 170 <input type="radio"/> 180 <input type="radio"/> 190		

GRA020	m³	Transporte de residuos inertes con camión.	35,54€		
<p>Transporte con camión de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, a vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos, situado a 10 km de distancia. El precio incluye el tiempo de espera en obra durante las operaciones de carga, el viaje de ida, la descarga y el viaje de vuelta, pero no incluye la carga en obra.</p>					
Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1		Equipo y maquinaria			
mq04cap020oa	h	Camión de transporte de 15 t con una capacidad de 12 m³ y 2 ejes.	0,308	113,11	34,84
			Subtotal equipo y maquinaria:		34,84
2		Costes directos complementarios			
	%	Costes directos complementarios	2,000	34,84	0,70
			Costes directos (1+2):		35,54

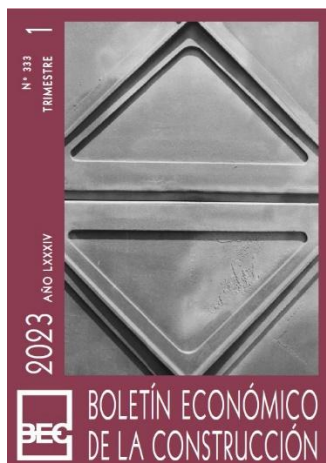
En valoración, añadido el 19% de GGO + BI.

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
GRB020	m³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes a gestor autorizado.			18,05€
Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos. El precio no incluye el transporte.					
1		Equipo y maquinaria			
m304res025ha	m³	Canon de vertido por entrega de residuos inertes metálicos producidos en obras de construcción y/o demolición, en vertedero específico, instalación de tratamiento de residuos de construcción y demolición externa a la obra o centro de valorización o eliminación de residuos.	1,245	14,22	17,70
Subtotal equipo y maquinaria:					17,70
2		Costes directos complementarios			
	%	Costes directos complementarios	2,000	17,70	0,35
Costes directos (1+2):					18,05

En valoración, añadido el 19% de GGO + BI.

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
QAW060	m²	Sustitución de capa de impermeabilización, en cubierta plana, no transitable, autoprotegida, por lámina asfáltica.			18,49€
Sustitución de capa de impermeabilización deteriorada, en cubierta plana, no transitable, autoprotegida, por impermeabilización monocapa adherida, formada por una lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-50/G-FP, POLITABER COMBI 50/G "CHOVA", con armadura de fieltro de poliéster reforzado y estabilizado de 150 g/m², con autoprotección mineral de color rojo totalmente adherida con soplete.					
1		Materiales			
mt14lga010xb	m²	Lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-50/G-FP, POLITABER COMBI 50/G "CHOVA", masa nominal 5 kg/m², con armadura de fieltro de poliéster reforzado y estabilizado de 150 g/m², con autoprotección mineral de color rojo. Según UNE-EN 13707.	1,200	6,66	7,99
Subtotal materiales:					7,99
2		Mano de obra			
mo029	h	Oficial 1ª aplicador de láminas impermeabilizantes.	0,361	19,03	6,87
mo067	h	Ayudante aplicador de láminas impermeabilizantes.	0,181	18,05	3,27
Subtotal mano de obra:					10,14
3		Costes directos complementarios			
	%	Costes directos complementarios	2,000	18,13	0,36
Costes directos (1+2+3):					18,49

En valoración, añadido el 19% de GGO + BI.



MANO DE OBRA. «MA D'OBRA»											
JORNALES. «JORNALS» * (Sin antigüedad)											
BARCELONA		ENCARGADO		CAPATAZ		OFICIAL 1ª		AYUDANTE		PEON	
		Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.
*Albanilería	h.	35,77	42,93	31,61	37,93	27,45	32,96	23,59	28,31	22,77	27,32
Calefacción	»					33,08	39,69	21,31	25,57		
Cantería	»					27,45	32,96	23,59	28,31		
Carpintería	»					33,96	40,75	28,96	34,75		
Carp. metálica	»					28,13	33,75	23,08	27,70		
Cerrajería	»					20,75	24,90	18,33	22,01		
Ebanistería	»					38,81	46,57	33,80	40,55		
Electricidad	»					33,08	39,69	21,31	25,57		
*Estuco	»					27,45	32,96	23,59	28,31		
Fontanería	»					33,08	39,69	21,31	25,57		
*Mármoles	»					26,62	31,94				
*Mosaistas	»					27,45	32,96	23,59	28,31	22,77	27,32
*Pintura	»					26,54	31,85	22,79	27,34	22,00	26,40
Vidriería	»					29,44	35,33	21,48	25,78		
*Yería	»					28,93	34,71	24,96	29,95		
Jardinería	»					21,43	25,71	18,29	21,94		

4.- OTRAS INCIDENCIAS DETECTADAS EN ESPACIOS COMUNES.

En otras zonas se han detectado incidencias relacionadas con un acabado deficiente o insuficiente para una edificación reformada. También se incluyen comentarios que la propiedad expuso el día de la visita, pues ponen de manifiesto de qué forma se entregó la vivienda. Son las siguientes:

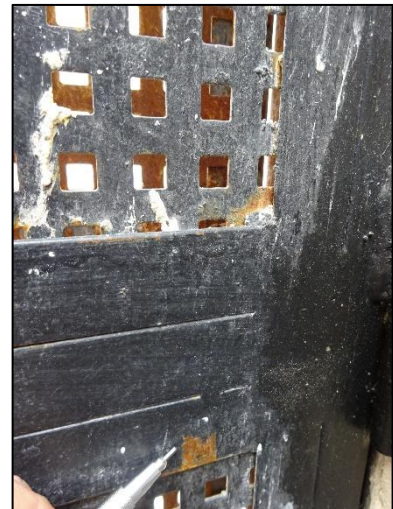
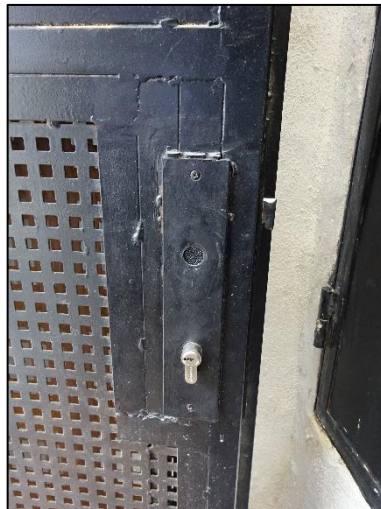
- El enchufe del baño no estaba cableado.
- La escalera de acceso desde la vía pública está oxidada en varias zonas; tiene una baranda de tan solo 82 cms. de altura; el rellano no está correctamente soldado y cimbreo; las soldaduras no son continuas y están oxidadas; no se ha repasado la pintura después de soldar.



- No hay cableado eléctrico para la iluminación de la escalera. Hay los tubos pasa-cables pero no los cables.



- La puerta de acceso desde la vía pública está oxidada, mal acabada y la hoja no puede desmontarse.



5.- CONCLUSIONES

- En el presente dictamen se han detallado y analizado defectos que se han constatado en la vivienda y edificio de la calle [REDACTED].

- Se ha realizado un estudio y justificación técnica de las incidencias existentes y se ha fundamentado la necesidad de proceder con una actuación de reparación para dotar a la vivienda de unas condiciones normales de uso además de garantizar la habitabilidad.

- Se ha realizado una valoración de las reparaciones necesarias, mediante la descomposición en partidas y aplicación de precios unitarios, que justifica los importes resultantes.

- Aunque se han detectado incidencias en los espacios comunes de acceso a la vivienda, al no tener una incidencia directa en la habitabilidad no se han contemplado las actuaciones de subsanación necesarias en la valoración económica. Sin embargo, las que se han relacionado se considera que deberían solucionarse para proporcionar un acabado que pueda considerarse de recibo, teniendo en cuenta que tanto en la vivienda como en el resto del edificio se han realizado obras de reforma integral.

Esta es la opinión del técnico que suscribe, dada según la formación y práctica adquirida mediante el ejercicio de la profesión, en Barcelona a 9 de mayo de dos mil veintitrés.

El presente informe consta, incluida esta, de 44 páginas numeradas y un Anejo 1 con documentación.

Se prohíbe expresamente la utilización de este documento o extracto de este sin la autorización de quien lo suscribe.