



DICTAMEN PERICIAL SOBRE LOS ASPECTOS RECLAMADOS
EN EL EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS DE LA
CALLE [REDACTED] (BARCELONA)

Proc. Ordinario [REDACTED]/2024-C Juzgado 1ª Inst. e Instrucción nº 4 de Vilanova i la Geltrú.

Solicitante: [REDACTED]

Emplazamiento: [REDACTED]
[REDACTED] (Barcelona)

Fecha: Junio 2025

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

Ref.: 11-25 [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 Anglesola, 14-16 L3 de Barcelona, ha sido requerido por [REDACTED] para emitir dictamen pericial con relación a los aspectos que se reclaman en el edificio de la calle [REDACTED] del municipio de [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 pretende detallar el alcance de los aspectos que se reclaman en el edificio de la calle [REDACTED] (Barcelona). También se procurará determinar la causa que ha provocado las anomalías existentes y se realizará una propuesta de intervención. Finalmente, se confeccionará una valoración detallada de los trabajos que se consideren necesarios para solventar los daños que sean realmente existentes, con el objeto de solucionarlos y evitar que estos se reproduzcan.

Para la redacción del presente dictamen se han estudiado los documentos aportados a los autos y se realizó una visita de reconocimiento pericial en fecha 6 de junio de 2025.

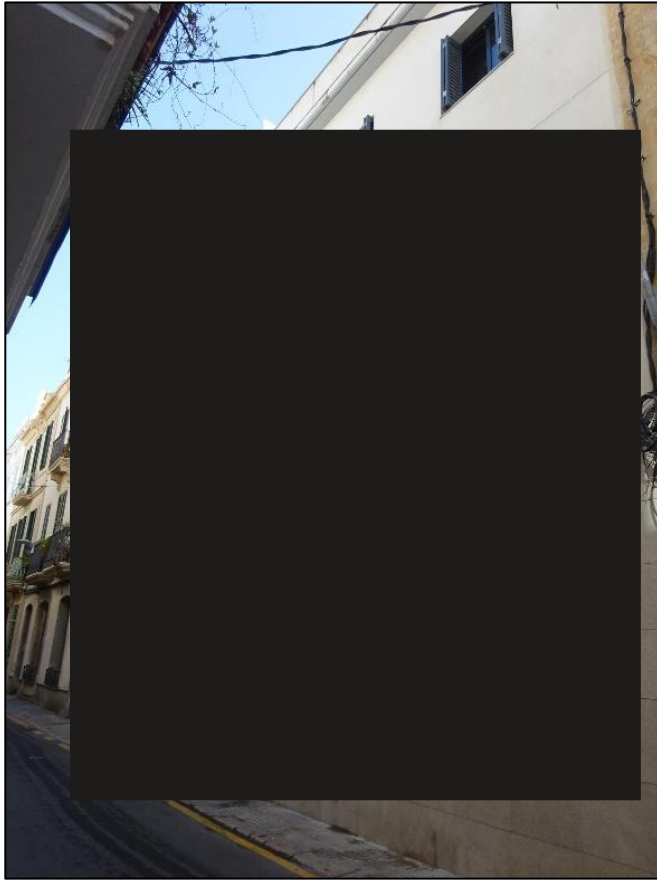
También se ha tenido en cuenta la documentación técnica facilitada al perito, por parte de [REDACTED], siendo esta la siguiente:

- Planos que forman parte del Proyecto de Ejecución, de fecha marzo 2016, visado nº 2015007895.
- Documentación relacionada con la Primera Ocupación.
- Notificación de Licencia de obra mayor, de fecha 25-2-2016.

En el siguiente apartado se realizará un análisis detallado de los aspectos que se reclaman, una vez comprobado el estado actual y consultada la documentación técnica relacionada, para así dictaminar con fundamento.

Atendiendo a que se ha aportado junto con la demanda un dictamen pericial redactado por el arquitecto Sr. [REDACTED] de 27-2-2024, se han reconocido las zonas y aspectos en él recogidos. Se seguirá el guion en este establecido.

También se ha tenido en cuenta la ampliación del informe del Sr. [REDACTED] de fecha Noviembre 2024 y el informe del ingeniero Sr. [REDACTED], de fecha 25-11-2021.



Vista fachada principal edificio emplazamiento.

2.- DESCRIPCIÓN, ANÁLISIS Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ASPECTOS QUE SE RECLAMAN EN EL EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE LA CALLE [REDACTED]

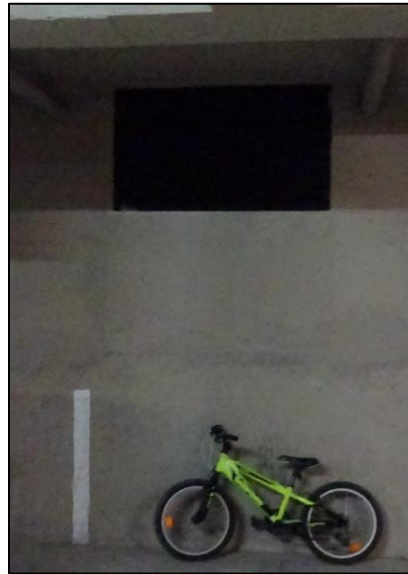
APARCAMIENTO Y TRASTEROS

2.1.- VENTILACIÓN PLANTAS APARCAMIENTO.

- Descripción:

Se inspeccionan las dos plantas sótano destinadas a aparcamiento y se comprueba que hay un sistema contra incendios con central instalada, iluminación de emergencia y extintores. Sin embargo, no hay instalado un sistema de renovación de aire y tampoco existe ventilación natural con admisión y extracción. En el sótano 1 hay una reja de ventilación, de 130x80 cms. con salida al patio de isla. Se muestran los elementos descritos:





- Análisis:

En un aparcamiento de vehículos de más de 100 m², como el que nos ocupa, tiene que existir un sistema de renovación de aire para evitar la acumulación de gases contaminantes, según exigencias del C.T.E en su documento básico DB-HS3. La reja instalada en el sótano 1 es insuficiente. Se desconoce por qué no se montó este sistema, aunque a la vista del proyecto de ejecución consultado, éste no lo contemplaba.

- Propuesta de actuación:

Para dar respuesta a la normativa citada tiene que haber admisión de aire exterior y extracción del aire contaminado. Así, se propone utilizar la reja existente en el sótano 1 para admisión y también para el paso de conductos hasta la cubierta, adosados a la fachada posterior. Por el techo de los sótanos se deberán formar conducciones con tubos de chapa galvanizada para admisión y extracción. La extracción se hará a través de dos motores (uno para cada planta y conducto de extracción). También se tendrán que instalar detectores de CO₂ conectados al sistema de ventilación para activación automática en caso de necesidad. El cuadro de maniobra se adosará al de protecciones eléctricas y contra incendios instalados en el sótano 1.

Se requerirán trabajos de derribo para la formación de los pasos al patio de isla, intervención de albañilería e impermeabilización de estas zonas, y también de especialistas en altura para la disposición y fijación de los conductos verticales.

La tipología de conductos interiores de chapa galvanizada y exteriores por fachada, de acero inoxidable para quedar vistos, se muestra a continuación:



Los motores de extracción adosados al techo, resistentes al fuego, de tipo convencional.



Las intervenciones propuestas son análogas a las que se reclaman pero las cuantías reflejadas en el informe del Sr. ■■■■■, que ascienden a más de 60 mil euros de PEM no se corresponden con precios unitarios de Bancos de Precios publicados.

Quien suscribe aporta la justificación de los precios aplicados en el apartado de valoración. Unos en base al Banco de Precios CYPE (adjuntando la partida correspondiente) y otros de una valoración con precios BEDEC (Itec) de una obra que éste está ejecutando en este mismo momento en el municipio de Reus. De esta manera, se fundamentan las cuantías que se derivan de la medición y aplicación de precios reflejados en la valoración económica. En consecuencia, la cuantía reclamada no es de referencia.

2.2.- PENDIENTE RAMPA APARCAMIENTO TRAMO DESDE ACCESO A SÓTANO 1.

- Descripción:

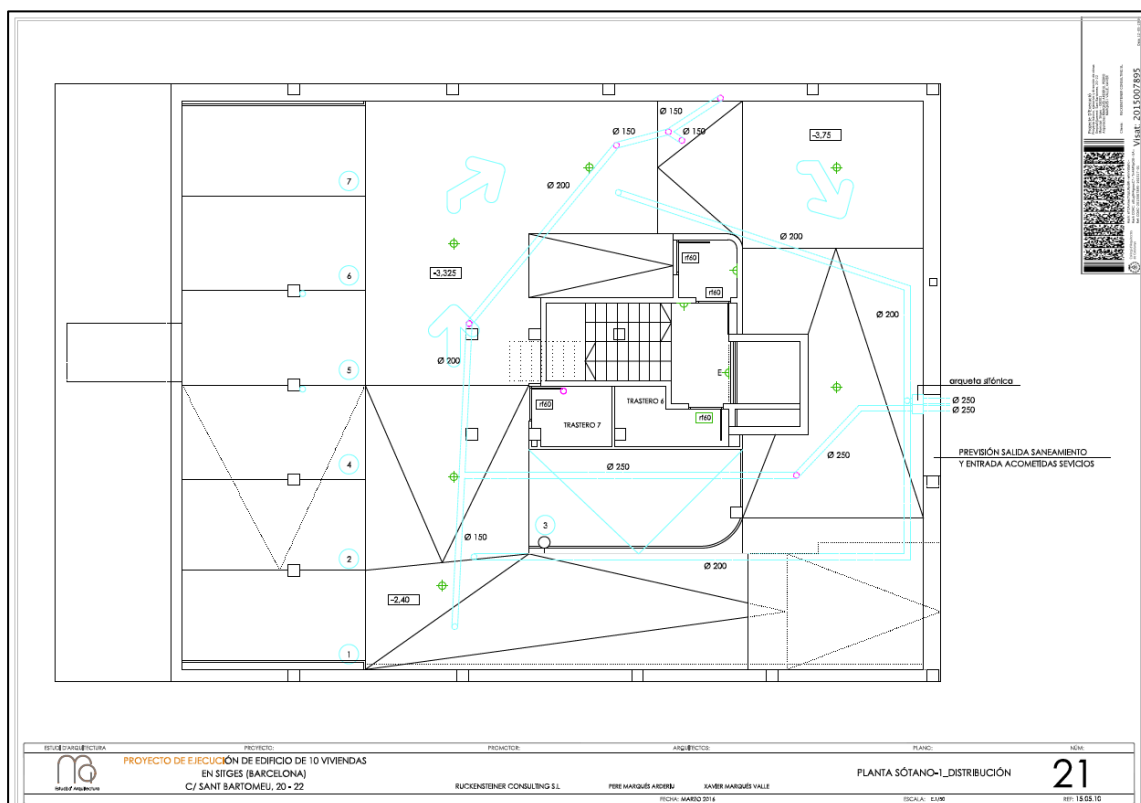
Se comprueba la configuración de la rampa actual, entre el sótano 1 y la salida a la vía pública, y se constata que no se corresponde con los tramos previstos en el proyecto de ejecución. Esto comporta que las pendientes de los tramos se hayan alterado.

- Análisis:

La normativa municipal expone lo siguiente en cuanto a las pendientes de las rampas de aparcamiento:

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera exterior per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 m. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m. El tram de 4 m en contacte amb la vorera serà amb un pendent màxim de 4%.

Lo que preveía el proyecto de ejecución es lo que se muestra en la siguiente imagen de un plano de la planta sótano 1.



Sin embargo, el primer tramo de rampa, arrancando en el sótano 1, se ha reducido en dimensión y en consecuencia el tramo más largo tiene mayor pendiente que la prevista y supera el 20%. En la siguiente fotografía se enmarca en azul la zona donde estaba previsto el primer tramo de pendiente que en la realidad ejecutada se ha eliminado y es plano.



La alteración de la pendiente se ha realizado con objeto de permitir un mejor acceso a las plazas 1, 2, 3 y 4. El cambio es coherente. Además, se ha respetado el espacio próximo a la vía pública con muy poca pendiente, según lo previsto, para así tener visión de peatones y vehículos al salir.

Según se verá más adelante, los servicios técnicos municipales inspeccionaron el edificio cuando se solicitó la primera ocupación del edificio y éstos informaron favorablemente, por lo que debieron considerar procedente el cambio introducido.

- Propuesta de actuación:

La solución dada no comporta ningún perjuicio a los usuarios sino todo lo contrario. Según se ha expuesto, mejora el acceso a 4 plazas de aparcamiento. Por

tanto, a pesar de que podría rellenarse la rampa para suavizar el tramo central y alargar el recorrido, no es recomendable.

Atendiendo a que no se reclama ninguna cuantía económica, no procede valoración económica.

2.3.- VENTILACIÓN TRASTEROS.

- Descripción:

Se comprueba que los trasteros que se encuentran en el recinto del aparcamiento tienen 2 rejillas de ventilación. Una superior y otra inferior. Se muestran ejemplos en las siguientes fotografías, donde se han marcado las rejillas con flechas rojas.



Trastero 9



Trastero 8



Trastero 7

- Análisis:

El DB-HS del Código Técnico de la Edificación, en su versión del año 2009, que era la de aplicación en el momento de la redacción del proyecto, indica que deben disponerse dos rejillas, para admisión y extracción, que deben separarse un mínimo de 1,5 metros. A continuación se muestra el extracto normativo.

Documento Básico HS Salubridad con comentarios

3.1.3.1 Medios de ventilación natural

- 1 Deben disponerse *aberturas mixtas* en la zona común al menos en dos partes opuestas del cerramiento, de tal forma que ningún punto de la zona diste más de 15 m de la abertura más próxima.
- 2 Cuando los trasteros se ventilen a través de la zona común, la partición situada entre cada trastero y esta zona debe disponer al menos de dos *aberturas de paso* separadas verticalmente 1,5 m como mínimo.
- 3 Cuando los trasteros se ventilen independientemente de la zona común a través de sus *aberturas de admisión y extracción*, estas deben comunicar directamente con el exterior y la separación vertical entre ellas debe ser como mínimo 1,5 m.

En los comentarios del DB-SI del CTE también hace referencia al cumplimiento mediante la colocación de dos rejillas separadas 1,5 metros cuando los trasteros abren directamente al aparcamiento, como es el caso de los que se ha hecho referencia.

Condiciones de ventilación de trasteros en aparcamientos

Quando los trasteros abren directamente a un aparcamiento, la ventilación de cada uno de ellos, exigible conforme a DB HS 3-3.1.3.1, puede resolverse mediante dos rejillas separadas verticalmente 1,5 m como mínimo, lo que obliga a que el sistema de ventilación del garaje este dimensionado teniendo en cuenta los trasteros que ventilan hacia él, a razón de 0,7 l/s más por cada m² útil de trastero, conforme a HS 3-2, tabla 2.1.

Los trasteros dan respuesta a la normativa en cuanto a la disposición de las rejillas y separación entre estas. Sin embargo, en dos trasteros no son correctas las rejillas porque no son intumescentes. Al tratarse de un aparcamiento, tienen que ser resistentes al fuego. En el trastero 7 se han dispuesto las rejillas en la puerta sin dar respuesta a la protección contra el fuego. En el trastero 8 se observan unas rejillas de grandes dimensiones, a lo que el Presidente de la C.P. manifiesta que el propietario se las cambió.

- Propuesta de actuación:

Se requiere la disposición de rejillas de ventilación intumescentes en el trastero 7 y cambio de la hoja de la puerta por una de iguales características, resistente al fuego, pero sin ventilaciones.

Las rejas del trastero 8 no se considera procedente contemplar la intervención al haber sido alterada la solución original normativa por parte del propietario del trastero.

2.4.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA INCENDIOS.

- Descripción:

Se reclama:

- Falta de protección ignífuga en los perfiles estructurales de acero laminado del aparcamiento.
- Falta de sobrepresión en los vestíbulos de independencia de las escaleras.
- Defectos de montaje y funcionamiento de las puertas de los vestíbulos de independencia.

Se han reconocido los puntos referidos y a continuación se analizan.

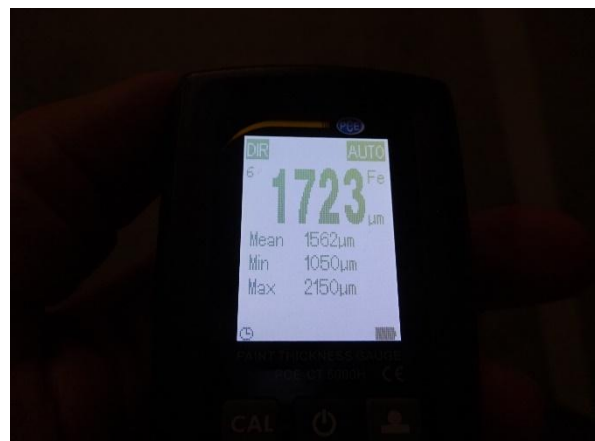
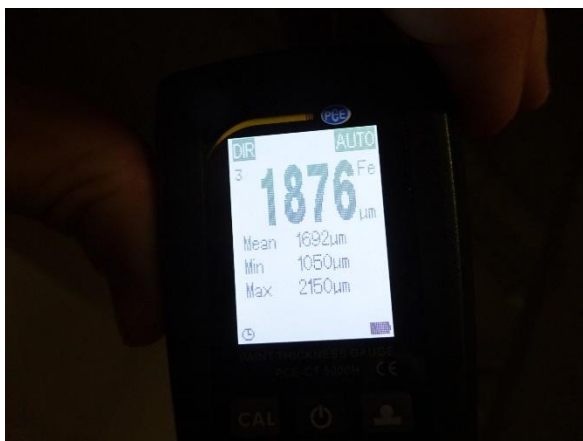
- Análisis:

Los perfiles metálicos que hay en el techo del sótano 1 están protegidos con pintura ignífuga. Solo con observarlos de cerca se hace evidente que la tipología de pintura aplicada, que forma una capa gruesa y poco homogénea, es de protección contra el fuego. Se muestran fotografías representativas:





Ha sido determinante la toma de datos con el instrumento de medición de espesores, PCE-CT 5000H, donde se han obtenido valores muy elevados, compatibles con la aplicación de un revestimiento de protección ignífuga. Se ha obtenido una media de 1692 micras de espesor, cuando una capa de esmalte suele tener entre 30-50 micras de espesor.



Por tanto, no puede ponerse en duda que se haya aplicado un revestimiento de protección ignífuga.

En lo referente a la sobrepresión, el DB-SI del CTE no exige que se tengan que sobrepresionar los vestíbulos de independencia. Los requerimientos respecto a una escalera especialmente protegida, como es la que tenemos de Planta baja al sótano 2, son que éstas dispongan de vestíbulo de independencia, según se muestra:

Escalera especialmente protegida

~~Escalera que reúne las condiciones de escalera protegida y que además dispone de un vestíbulo de independencia diferente en cada uno de sus accesos desde cada planta. La existencia de dicho vestíbulo de independencia no es necesaria cuando se trate de una escalera abierta al exterior, ni en la planta de salida del edificio, cuando se trate de una escalera para evacuación ascendente, pudiendo la escalera en dicha planta carecer de compartimentación.~~

En el edificio que nos ocupa hay un vestíbulo de independencia entre el aparcamiento y la escalera en las dos plantas sótano, por lo que se da respuesta a la normativa de aplicación.

- En cuanto a las puertas contra incendios, se ha comprobado, a través del marcado en el canto de las hojas, que son del fabricante Roper, que es muy conocido y de reconocida solvencia. Incluso puede verse la descripción de la resistencia al fuego que ofrece, que es EI-2 60, según requerimientos normativos.



Las puertas metálicas resistentes al fuego se sirven a la obra montadas (marco y hoja unidos). Solamente tienen que colocarse y unirlas con la pared a través de unas garras existentes en el marco. En ocasiones traen un perfil inferior unido al marco para evitar que se deformen, pero lo más habitual es retirarlo después de la colocación, para que no exista ningún resalte en el pavimento. En la página web del fabricante puede verse que precisamente detalla lo siguiente: “*Completamente montada lista para instalar*”.



PUERTA BATIENTE CORTAFUEGOS

Categoría: **Puertas cortafuego**

La **Puerta Batiente Cortafuegos ROPER** está realizada con materiales de primera calidad, utilizando las últimas tecnologías en diseño y en fabricación.

Características:

- Control de calidad, ensayos y acreditados según normativa
- Completamente montada lista para instalar
- Entrega inmediata
- Durabilidad
- Medidas normalizadas y especiales
- Distintos tipos de acabados y colores
- Disponible una gran variedad de accesorios

Por tanto, las puertas instaladas dan respuesta a la normativa y el ajuste de los muelles para que cierren solas, que se encuentran incorporados en las bisagras, y cualquier otra actuación de mantenimiento que precisen debe ser asumida por la Comunidad de Propietarios. Después de más de 7 años de uso continuado sin ningún mantenimiento es normal que alguna unidad no ajuste correctamente.

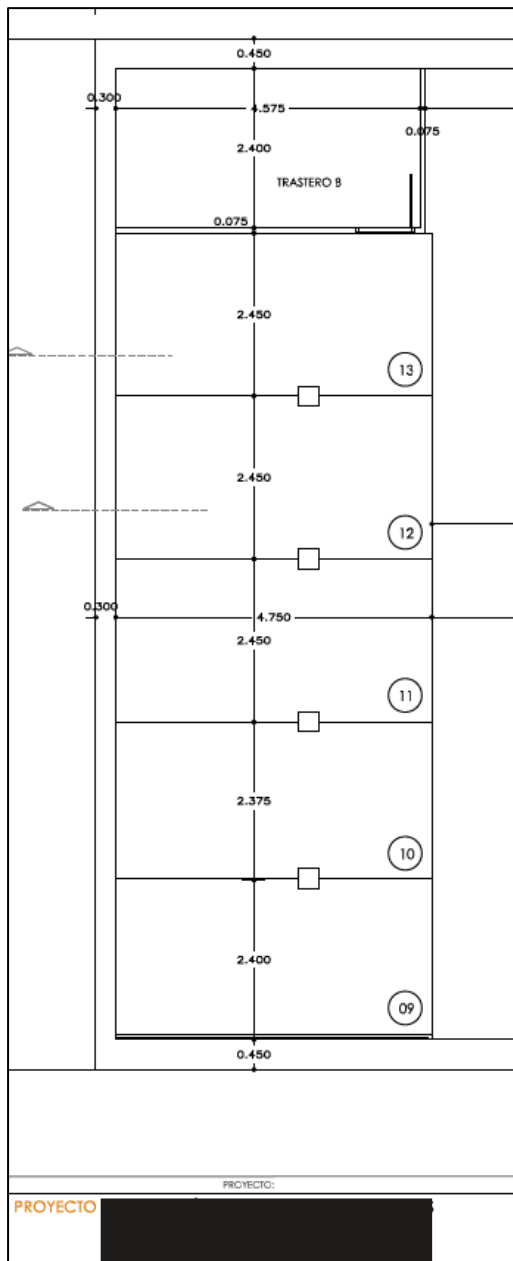
- Propuesta de actuación:

No se requiere ninguna actuación en ninguno de los 3 puntos reclamados. No tiene que ignifugarse la perfiles metálica, pues ya lo está, no hay que hacer ningún trabajo complementario en los vestíbulos de independencia y las puertas solamente requieren ajustes que son trabajos de mantenimiento que debería acometer la Comunidad de Propietarios. Así, no procede lo que se reclama en relación con este extremo.

2.5.- DIMENSIONES PLAZAS APARCAMIENTO SOTANO 1.

- Descripción:

Se comprueban las dimensiones de las plazas de aparcamiento del Sótano 1 que se encuentran dispuestas en batería, que es sobre las que se reclaman incumplimientos. Las nº1, 2, 4, 5, 6 y 7. En un recorte de un plano del proyecto ejecutivo se muestran a continuación:



Las medidas son las siguientes:

Plaza nº1: 2,20 x 4 mts.

Plaza nº2: 2,38 x 4 mts.

Plaza nº4: 2,45 x 4 mts.

Plaza nº5: 2,59 x 4 mts.

Plaza nº6: 2,44 x 4 mts.

Plaza nº7: 2,42 x 4 mts.

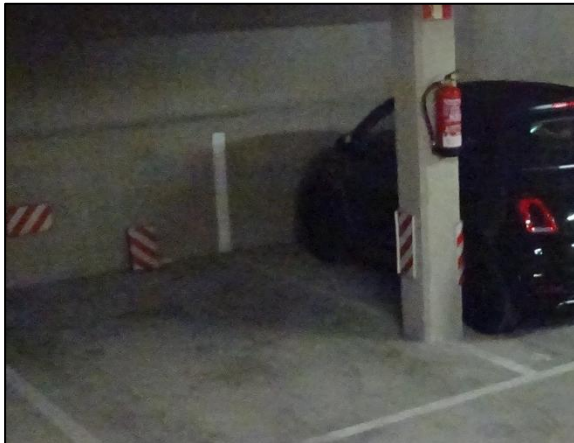
- Análisis:

En el apartado 10 del Artículo 84 de la Normativa Urbanística del POUM se detallan las medidas mínimas de las plazas de aparcamiento, según se muestra:

AJUNTAMENT ██████████ - PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL - NORMATIVA URBANÍSTICA	78
<p>10. <u>Regulació de l'ús d'aparcament.</u></p> <p>Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.</p> <p>Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.</p>	

En cuanto a la longitud, en lugar de hacer 4,75 metros hacen 4 metros. Sin embargo, en el plano del proyecto ejecutivo, que se muestra en el apartado de descripción, se preveía la medida normativa de 4,75 metros. Se ha comprobado la realidad física del aparcamiento y se corresponde con la prevista en el proyecto ejecutivo. Así, se determina que la línea exterior que delimita estas plazas de aparcamiento se ha marcado a 4 metros de profundidad en lugar de a 4,75 metros.

Si comparamos, a través de las siguientes fotografías y el plano del proyecto ejecutivo, podemos ver que la distancia de la línea exterior a los pilares es muy corta en comparación con la que puede verse en el plano. Por tanto, desplazando esa línea 75 cms. conseguiremos la medida normativa.



En cuanto al ancho de las plazas, todas cumplen el mínimo excepto la nº1. Podría ampliarse ese ancho hasta 8 cms. reduciendo al mínimo la plaza nº2. Sin embargo, el edificio que nos ocupa es de 10 viviendas y hay 14 plazas de aparcamiento, cuando la normativa urbanística exige una sola plaza de aparcamiento por vivienda.

En el apartado 1 del Artículo 84 de las Ordenanzas de Edificación:




1. Regulació de l'ús d'habitatge

A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes

Apartado 1 del Artículo 84 de las Ordenanzas de Edificación.

En consecuencia, hay 4 plazas de aparcamiento que no requieren esos mínimos.

Por otro lado, el 23 de marzo de 2018 los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de ██████ realizaron visita de inspección al edificio y consideraron correcto lo ejecutado, atendiendo al informe FAVORABLE de la Primera Ocupación del edificio, que se muestra a continuación:

 Àrea de Promoció i Territori Regidoria de Territori, Sostenibilitat i Habitatge		DATA REGISTRE 51418	NUM. REGISTRE SORTIDA 3654
DEPARTAMENT D'ORIGEN Territori, Sostenibilitat i Habitatge	RESPONSABLE JMC/dfc	DESTINATARI  (Barcelona)	
REF. NOSTRA 			
REF. VOSTRA Exp. 20151033			
ASSUMPTE: Traslats informe favorable Primera Ocupació.			


D'acord amb l'acta d'inspecció del tècnic municipal de data 17 de maig de 2017 i l'informe lliurat per l'Arquitecte Tècnic municipal que seguidament es transcriu:

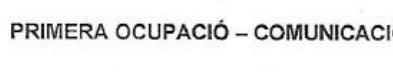
"LLICÈNCIA DE PRIMERA OCUPACIÓ

EXP. 1033/2015

INFORME


1.- DADES GENERALS


SOL·LICITANT 

SITUACIÓ 

Assumpte **PRIMERA OCUPACIÓ – COMUNICACIÓ PRÈVIA**

2.- INFORME

En data 17 de febrer de 2016, i mitjançant acord de la Junta de Govern Local, es va procedir a CONCEDIR LLICÈNCIA D'OBRA MAJOR CORRESPONENT A LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES SITUAT AL CARRER 

Efectuada la corresponent inspecció, en data 23 de març de 2018, pels Serveis Tècnics Municipals, s'ha comprovat que l'obra realitzada s'adapta a la llicència atorgada i al projecte autoritzat obrant a l'expedient d'obres número. 

És per tant que es considera degudament formalitzada i superat el tràmit de comunicació prèvia corresponent a la primera ocupació de l'immoble de referència previst en l'article 187.5. del Decret Legislatiu 1/2010 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.



Regidoria de Territori, Sostenibilitat i Habitatge

Per tot això, s'informa **FAVORABLEMENT** a la llicència de primera ocupació o utilització així com al retorn i/o anul·lació, si s'escau, de la liquidació **2016/0000001378**, per un import de **21.557,42 Euros** corresponent a les garanties de residus.

En quant a les garanties de paviments de la liquidació **2016/000001377**, s'informa **DESFAVORABLEMENT** al seu retorn fins que no es subsanin les següents **deficiències**:

- Caldrà substituir el paviment asfàltic en el tram comprès entre part de la finca veïna del número 18 a part de la finca veïna del número 24 i fer tot l'ample de la calçada.

Arquitecte Tècnic Municipal"

El que us trasllado als efectes oportuns.

Signat electrònicament
per :TCAT P JORDI

05:54:36 CEST

- Propuesta de actuación:

Pintando una nueva línea exterior de las plazas y eliminando la actual se obtendría la profundidad mínima estrictamente requerida. Sin embargo, como no se reclama ninguna cuantía ni actuación en relación con este extremo, no se contemplará en el apartado de valoración económica.

AFECTACIONES POR HUMEDADES

2.6.- ENTRADA DE AGUA POR LAS CHIMENEAS DE LAS COCINAS.

- Descripción:

De todas las viviendas visitadas se ha comprobado que en 3 unidades hay manchas de humedad en el falso techo de la cocina. Las campanas extractoras funcionan correctamente. A continuación se relacionan:

Bajos 2ª.- Mancha de humedad de filtración en el falso techo de yeso laminado. La persona que atiende manifiesta que cuando llueve le aparece la mancha de humedad en el techo.

2º2ª.- Mancha de humedad en el falso techo de la cocina.

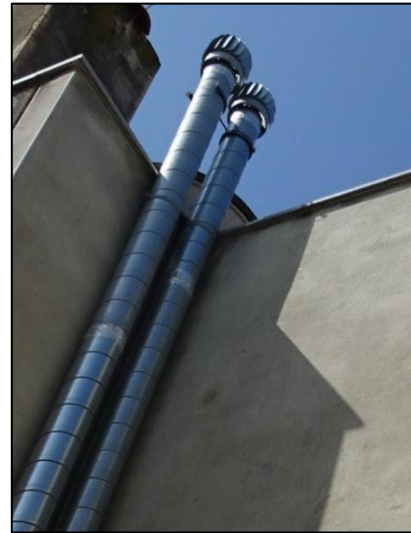
1º4ª.- Mancha en el falso techo de la cocina. El usuario manifiesta que cuando llueve muy fuerte le aparece la mancha de humedad.

Se muestran las del Bajos 2ª y 2º2ª, atendiendo a que la del 1º4ª no es visible en las fotografías.



- Análisis:

Se ha comprobado la tipología de conducto de extracción de humos y sombreretes instalados y se trata de conductos de chapa, comúnmente utilizados, y sombreretes giratorios fabricados específicamente para este fin.



A modo de ejemplo, se muestra un extracto de una marca comercial cualquiera, donde puede comprobarse que lo instalado es un producto adecuado.



En el siguiente listado que muestra el fabricante en su página web queda plasmada la procedencia del tipo de sombrerete instalado en la promoción.

¿Qué es el Sombrerete Aspirador Giratorio?

Este sombrerete, con apariencia de hélice, gira con el viento, creando un efecto extractor que facilita la salida de gases y vapores. Su diseño permite que gire sobre su eje aun habiendo poco viento maximizando su eficiencia.

Beneficios y Aplicaciones

El sombrerete aspirador giratorio es especialmente útil en lugares con condiciones ventosas. Su capacidad de girar con el viento no solo mejora la extracción de gases y vapores, sino que también evita el revoco del humo hacia el interior. Además, su diseño previene la entrada de agua, protegiendo la chimenea y asegurando su buen funcionamiento.

Este sombrerete es ideal para la ventilación de naves, cuartos, cocinas, respiraderos de edificios, entre otros.

Recomendaciones de Uso

Es importante destacar que **los sombreretes aspiradores giratorios se recomiendan únicamente para extraer gases y vapores**. Si se utiliza para extraer humo de leña, el hollín puede atascar los rodamientos, requiriendo un mantenimiento periódico. En caso de necesitar una solución para la extracción de humo, es recomendable optar por el sombrerete giratorio.

Mantenimiento y Cuidados

El sombrerete aspirador giratorio debe estar colocado a más de 3 metros de la fuente de calor. Es esencial que esté instalado en una altura donde siempre haya viento, pero sin exponerse a ráfagas superiores a 80 Km/h. Es crucial realizar un mantenimiento periódico, especialmente si se utiliza para humos. Se aconseja limpiar y engrasar los rodamientos anualmente. En caso de usarlo para gases ligeros o ventilación, el mantenimiento puede ser cada 2 a 5 años, dependiendo de factores como la humedad o la cercanía a la costa.

Conclusión

El sombrerete aspirador giratorio es una herramienta esencial para mejorar la eficiencia en la extracción de gases y vapores. Conociendo sus características y siguiendo las recomendaciones de uso y mantenimiento, se convierte en una inversión inteligente para el cuidado y funcionamiento óptimo de chimeneas y estufas.

Las campanas de las cocinas tienen un motor para extracción de humos y vapores. Lo que ofrece este sombrerete es una ayuda complementaria en la extracción y evita que se produzcan rebufos, pues con el sistema de succión que produce al girar, siempre hay un ligero flujo hacia el exterior que evita que pueda retornar el mismo humo de la campana u otros humos/olores de campanas próximas.

Por tanto, nos encontramos ante incidencias puntuales en 3 unidades, donde solamente en dos unidades se está dando actualmente, según manifestaciones de los usuarios, pues el día de la visita solo se presenciaron las manchas.

- Propuesta de actuación:

En los conductos de extracción de las 3 chimeneas se requiere el repaso de los encintados de las juntas entre tramos y codos. Para asegurar la intervención, y ante el bajo importe económico que supone, se propone la sustitución de los 3 sombreretes por otros nuevos.

En el interior de las viviendas se tendrá que aplicar capa de pintura selladora y se pintará todo el falso techo de la cocina-comedor para evitar que sea perceptible un parcheado.

Estos trabajos se contemplarán en el apartado de valoración, pero será a título informativo, pues no se acredita por la Comunidad de Propietarios que se haya hecho mantenimiento de las instalaciones de extracción del edificio desde que se hizo entrega (la obra finalizó en diciembre 2017). En el listado que se ha mostrado anteriormente hay un apartado de Mantenimiento y Cuidados, que se repite a continuación, donde se expone que cada 2-5 años debe realizarse el mantenimiento.

Mantenimiento y Cuidados

El sombrerete aspirador giratorio debe estar colocado a más de 3 metros de la fuente de calor. Es esencial que esté instalado en una altura donde siempre haya viento, pero sin exponerse a ráfagas superiores a 80 Km/h. Es crucial realizar un mantenimiento periódico, especialmente si se utiliza para humos. Se aconseja limpiar y engrasar los rodamientos anualmente. En caso de usarlo para gases ligeros o ventilación, el mantenimiento puede ser cada 2 a 5 años, dependiendo de factores como la humedad o la cercanía a la costa.

Por tanto, en la promoción deberían haberse realizado, al menos dos intervenciones de mantenimiento, que se evidencia que no se han llevado a cabo.

2.7.- ENTRADA DE AGUA POR PASATUBOS.

No procede el reconocimiento ni el análisis porque en el mismo dictamen aportado con la demanda se expone que las dos incidencias que se habían producido se solucionaron.

2.8.- FUGAS EN LOS DESAGÜES.

- Descripción:

Como el dictamen de la actora no concreta en qué viviendas y baños se dan problemas de fugas en los desagües sino que simplemente se hace un relato generalista y haciendo alusión a lo que la administradora y ocupantes cuentan al perito, se ha pretendido por quien suscribe el acceso a todas las viviendas y se ha procurado realizar las visitas desde las plantas inferiores hacia las superiores, para así poder ver los supuestos daños que se producen en la planta inferior y a continuación reconocer e inspeccionar el lugar donde se está produciendo la causa, en la planta inmediatamente superior. Sin embargo, después de haber visitado 8 de las 10 viviendas, se ha comprobado que en ninguna de ellas existen filtraciones actualmente.

- Análisis:

Al visitar las viviendas, aparte de comprobar el estado de los techos y las carpinterías de los baños que podrían sufrir afectaciones por filtraciones de agua procedentes de los baños de las plantas inferiores, se ha consultado con los usuarios sobre los antecedentes y estado actual. En la actualidad todos ellos han expresado lo que se ha podido comprobar in situ, que es que no existen filtraciones. Sin embargo, tanto por lo expresado por los usuarios, como a la vista de los daños que no han sido reparados (en parquet y marcos de puertas), se determina que lo que se reclama en la actualidad está solucionado pero que efectivamente se produjeron incidentes. Además, se constatan intervenciones de sustitución de platos de ducha, donde se han formado zócalos con otro material para ofrecer una mejor estanqueidad en la junta entre los platos y los revestimientos de gres de las paredes.

Atendiendo a la realidad actual, se determina que mediante la sustitución de las válvulas de los platos de ducha (desagüe que conecta con el tubo de saneamiento), han quedado solucionadas las fugas y las filtraciones.

- Propuesta de actuación:

Procede reparar los daños existentes en los marcos de las puertas de acceso a determinados baños y el parquet de zonas próximas a estos baños. A pesar de que estas afectaciones pueden haberse dado por no haber hecho un uso adecuado de la ducha, pues tanto la puerta como el parquet del pasillo/distribuidores se encuentra muy próximo, se contemplarán estos trabajos en el apartado de valoración económica.

Las actuaciones necesarias se detallan a continuación, según los daños realmente existentes:

- Bajos 2.- Sin daños.
- 2º2ª.- Sin daños.
- Ático 2.- Sin daños.
- 1º4ª.- Afectación en lamas próximas al baño y en los tapajuntas y batiente de la puerta. Se propone la sustitución de 2,8 m2. de lamas de parquet (zona distribuidor) y los batientes y tapajuntas de la puerta del baño.



- 1º2ª.- Sin daños.
- 1º1ª.- Sin daños.
- Ático 1ª.- Sin daños.
- 2º1ª.- Daños en batientes y tapajuntas de puerta del baño y de habitación principal. También afectación en lamas de parquet. Se sustituirán los elementos afectados.

Se tendrá en cuenta la sustitución de los tramos de zócalo que se requiere extraer para sustituir el parquet dañado y para poder desmontar tramos hasta llegar a la zona afectada.



Por último, se rehará el falso techo del distribuidor de la escalera, que se debió abrir para reparar una válvula del piso de planta baja inmediatamente superior.

Aunque se ha fundamentado con detalle la intervención necesaria en cada vivienda, se considera necesario exponer la falta de rigor en lo que se pretende por la demandante. Como consecuencia de la descripción vaga de los daños y la falta de concreción de las unidades y del estado actual, nos encontramos con una valoración falta de justificación y desproporcionada. A modo de ejemplo, se reclama la sustitución de 20 platos de duchas cuando en la promoción solamente hay 17. También se pretende el cambio de los falsos techos de yeso cuando en los baños afectados son de lamas de aluminio, y además en la promoción no hay ningún techo afectado con daños tan graves que requiera ser sustituido. Y en cuanto a las mediciones, al no existir concreción en los daños tampoco existe rigor. Véase la

medición de la pintura interior, donde parece cogerse la superficie construida de la vivienda que se multiplica por 0,5 para obtener la superficie de paramentos a pintar.

Atendiendo lo expuesto, es improcedente lo que se reclama y a lo sumo debe considerarse la valoración realizada por quien suscribe.

2.9.- FUGAS EN LA PISCINA.

- Descripción:

El día de la visita la piscina emplazada en la cubierta se encontraba llena de agua y se pudo visitar el piso inmediatamente inferior, que es el Ático 2º. En esta vivienda no existe ninguna afectación por humedad en techos ni en paredes. Tampoco hay presencia de humedad en la pared divisoria entre la piscina y la caja de escalera. Los daños por las supuestas filtraciones no están reparados, pero al comprobar con higrómetro de agujas se corrobora que no hay presencia de humedad, al dar valores por debajo del 2%.



Por tanto, actualmente no existe ninguna filtración de agua del vaso de la piscina.

- Análisis:

Se ha comprobado que en el vaso de la piscina se han realizado actuaciones consistentes en:

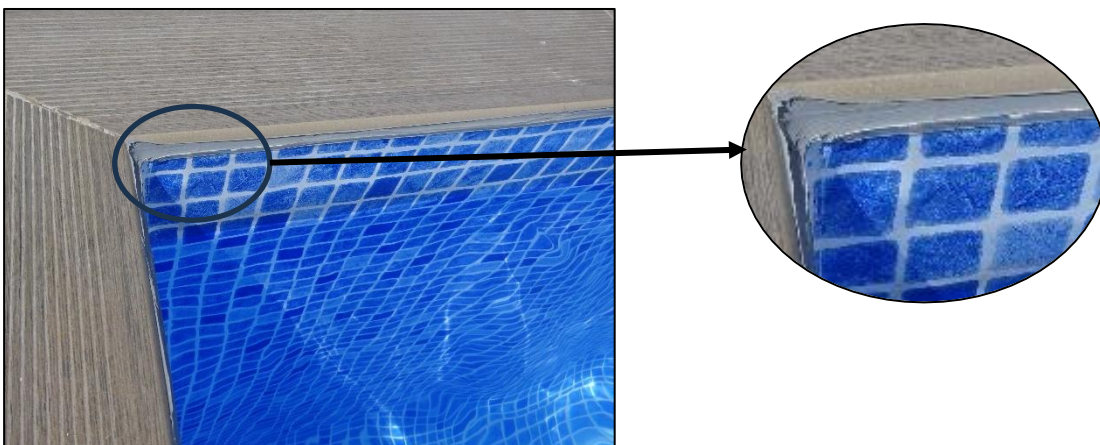
- Colocación de un LINER en el vaso de la piscina. Se trata de una lámina específica para piscinas, que ofrece estanqueidad y tiene un acabado para dejar visto.



De esta manera, se han solucionado los problemas de filtraciones y también se evitan los trabajos de mantenimiento relacionados con el rejuntado y reposición de piezas de gresite.

- Propuesta de actuación:

La intervención realizada, consistente en la colocación de la lámina LINER se considera adecuada y proporcionada. Se ha comprobado que la lámina se ha colocado sobrepuesta. Es decir, no se ha eliminado el revestimiento vítreo de gresite sino que se ha dispuesto encima de éste. Se muestra como el LINER ha quedado prácticamente enrasado con la pieza de gres de remate del perímetro de la piscina, lo que pone de manifiesto lo expuesto, que por otro lado, es lo habitual.



En consecuencia, se valorarán estos trabajos en el apartado de valoración. También se tendrá en cuenta el coste del agua para llenado de la piscina, a 2,66 eur/m³, según se ha consultado en la web de Agbar, y el tratamiento químico,

además de la puesta en marcha y comprobación del correcto funcionamiento de la instalación.

Las reparaciones de las afectaciones existentes en el acabado de yeso del interior de la caja de escalera se contemplarán junto con las del apartado 2.14, relativo a las afectaciones en los enyesados de particiones interiores.

La actuación que se reclama debe desestimarse porque no se ha ejecutado y porque supone un mayor coste. Así, las siguientes partidas de la valoración del dictamen de la demandante son improcedentes:

3.17 L45RUP10	m	Segellat de fissures en mur de formigó del vas de piscina o dipòsit, amb injecció líquida de resines epoxi de baixa viscositat, de dos components, mitjançant bomba de pressió, amb neteja prèvia de la fissura amb aire a pressió, col·locació de broquets d'injecció i segellat del llavi exterior de la fissura amb massilla epoxi				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Piscina		1,2	8,000			9,600
			Total m		9,600	126,61
						1.215,46
3.18 K2183771	m2	Arrencada d'aplatat de ceràmica en parament vertical, amb mitjans manuals i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor. Criteri d'amidament: m2 de superfície realment executat d'acord amb les indicacions de la DT.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Llarg piscina		2	5,600	1,200		13,440
Ampl piscina		2	2,400	1,200		5,760
			Total m2		19,200	16,87
						323,90
3.19 K2194421	m2	Arrencada de paviment ceràmic, amb mitjans manuals i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor. Criteri d'amidament: m2 de superfície amidada segons les especificacions de la DT.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Fons piscina		5,6	2,400			13,440
			Total m2		13,440	0,88
						119,35

3.20 E826526D	m2	Enrajolat de parament vertical exterior a una alçària <= 3 m amb rajola de ceràmica vidriada, rajola de València, grup BIII (UNE-EN 14411), preu alt, de 76 a 115 peces/m2 col·locades amb adhesiu per a rajola ceràmica C2 (UNE-EN 12004) i rejuntat amb beurada CG2 (UNE-EN 13888). Criteri d'amidament: m2 de superfície amidada segons les especificacions de la DT.En revestiment de paraments, amb deducció de la superfície corresponent a obertures d'acord amb els criteris següents:- Obertures <= 1 m2: No es dedueixen - Obertures > 1 m2 i <= 2 m2: Es dedueix el 50% - Obertures > 2 m2: Es dedueix el 100%Als forats que no es dedueixin, o que es dedueixin parcialment, l'amidament inclou la feina de fer els retorns, com brancals, llindes, etc. En cas de deduir-se el 100% del forat cal amidar també aquests paraments.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Piscina		19,2				19,200
			Total m2		19,200	48,24 926,21
3.21 E826C26D	m2	Enrajolat de faixa horitzontal exterior a una alçària <= 3 m amb rajola de ceràmica vidriada, rajola de València, grup BIII (UNE-EN 14411), preu alt, de 76 a 115 peces/m2 col·locades amb adhesiu per a rajola ceràmica C2 (UNE-EN 12004) i rejuntat amb beurada CG2 (UNE-EN 13888). Criteri d'amidament: m2 de superfície amidada segons les especificacions de la DT.En revestiment de paraments, amb deducció de la superfície corresponent a obertures d'acord amb els criteris següents:- Obertures <= 1 m2: No es dedueixen - Obertures > 1 m2 i <= 2 m2: Es dedueix el 50% - Obertures > 2 m2: Es dedueix el 100%Als forats que no es dedueixin, o que es dedueixin parcialment, l'amidament inclou la feina de fer els retorns, com brancals, llindes, etc. En cas de deduir-se el 100% del forat cal amidar també aquests paraments.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Piscina		13,44				13,440
			Total m2		13,440	57,34 770,65

También son improcedentes los más de 4 mil euros que se reclaman adicionalmente en la ampliación del dictamen del Sr. █████, puesto que la formación de un nuevo vaso de piscina no se ha ejecutado, dado que era innecesaria.

Los trabajos de yesería del interior del piso ático situado bajo la piscina, de reparación del enyesado del techo, también se han considerado en el punto 2.14, con objeto de concentrar por oficios (yeso y pintura) estas intervenciones puntuales.

2.10.- DIMENSIONADO DESAGÜES PATIOS.

- Descripción:

Se inspeccionan los patios interiores, con acceso directo desde viviendas particulares, y se realiza la toma de medición de la superficie en planta y diámetro de los sumideros. Esta última comprobación se realiza en el patio Patio 1, atendiendo a que no se ha facilitado el acceso al Patio 2.



El sumidero del Patio 1 estaba en buenas condiciones de mantenimiento mientras que el sumidero del Patio 2 estaba totalmente taponado. La suciedad acumulada en el patio y el estado general pone de manifiesto el nulo mantenimiento que se está dando al patio. Se muestran fotografías a continuación:



- Análisis:

A la vista del estado en que se encuentra el sumidero del Patio 2, es evidente que existen problemas de desagüo y que el agua se introducirá en la vivienda que tiene el acceso directo.

Aunque dadas las reducidas dimensiones de los patios, ya a simple vista se considera más que suficiente el sumidero instalado, se ha acudido a la normativa relacionada, para realizar el cálculo y así poder dictaminar con fundamento.

El diámetro del desagüe es 45 mm. Si observamos la tabla de diámetros de bajantes del Código Técnico de la Edificación, vemos que el primer diámetro al que se hace referencia es de 50 mm.

4.2.3 Bajantes de aguas pluviales

- 1 El diámetro correspondiente a la superficie, en proyección horizontal, servida por cada *bajante* de *aguas pluviales* se obtiene en la tabla 4.8:

Tabla 4.8 Diámetro de las bajantes de aguas pluviales para un régimen pluviométrico de 100 mm/h

Superficie en proyección horizontal servida (m ²)	Diámetro nominal de la bajante (mm)
65	50
113	63
177	75
318	90
580	110
805	125
1.544	160
2.700	200

Pero este diámetro es correcto para una cubierta que llegue a tener 65 m². de superficie. En nuestro caso tenemos un patio de 10,44 m². (3,60 x 2,90). Si con solo 5 mm. más de diámetro el patio podría tener 6 veces la superficie de los nuestros, es evidente que es suficiente.

Aunque no existe una proporcionalidad directa entre superficie del patio y el diámetro de las bajantes que se detallan en el C.T.E, a modo ilustrativo, si hacemos una regla de 3 para determinar el diámetro que correspondería a la cubierta de 10,44 m². obtenemos un valor de 8,03 mm., cuando el existente es de 45 mm. Así, la suficiencia del diámetro de los sumideros está totalmente justificada.

Propuesta de actuación:

Aparte de que no se requiere ninguna intervención atendiendo a que el diámetro de desaguado es suficiente, por parte de la demandante se reclaman actuaciones de comprobación y sustitución de tramos de bajantes sin haber realizado los cálculos y comprobaciones que deberían justificarlas. Por tanto, el PEM superior a 3.000 euros que se está reclamando, según las siguientes partidas de la valoración del dictamen del Sr. ■■■■■, son del todo improcedentes.

3.22 ED5150JN	u	Bonera sifònica d'acer inoxidable AISI 304 de 200x200 mm de costat amb sortida horitzontal de 110 mm de diàmetre, amb tapa plana acer inoxidable, col·locada amb morter per a ram de paleta classe M 5 (5 N/mm²).				
		Criteri d'amidament: Unitat de quantitat realment col·locada a l'obra d'acord amb les especificacions de la DT.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Terrasses dels Baixos		4				4,000
		Total u		4,000	148,84	595,36
3.23 4D1R1111	u	Substitució de tram ocult de baixant de fibrociment, interior, entre dues plantes de <= 3 m d'alçària, amb tub de PVC-U, cavalcament a colzes existents, segellats, reposició de calaix de maó foradat senzill de 290x140x40 mm, arrebossat, enrajolats amb rajola ceràmica esmaltada brillant, preu alt de 16 a 25 u/m² i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor.				
		Criteri d'amidament: Unitat de reparació realment executada amidada segons les especificacions de la DT.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Baixants terrasses baixos		4	2,500			10,000
		Total u		10,000	252,95	2.529,50

FACHADAS

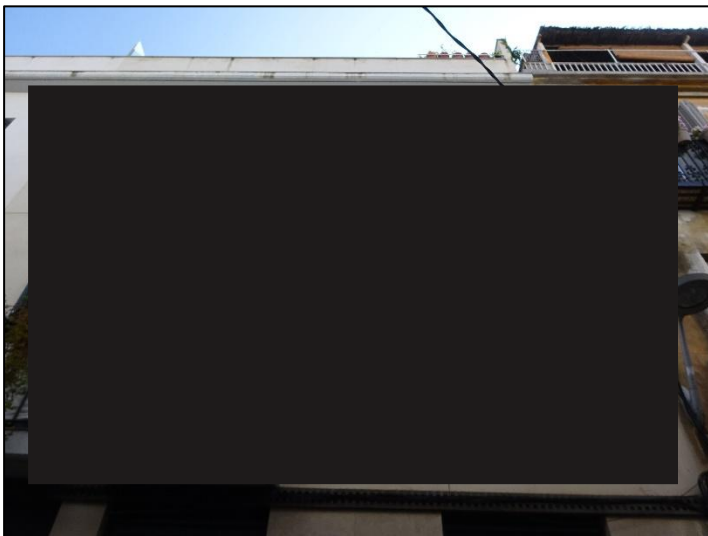
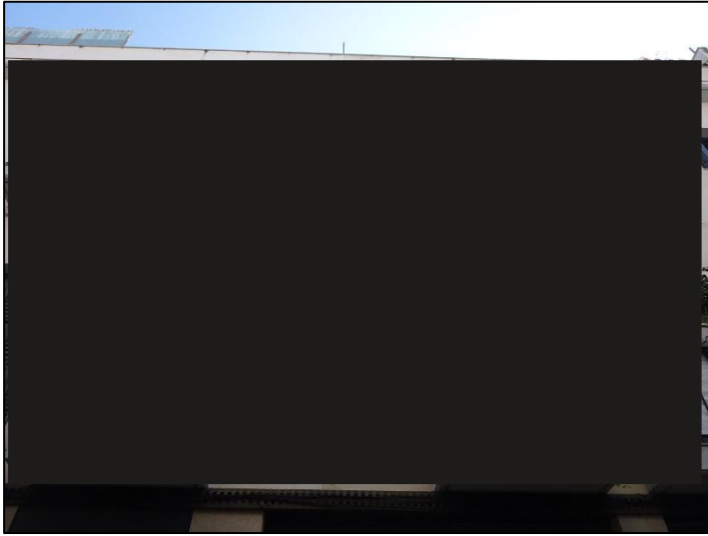
2.11.- FACHADA PRINCIPAL A CALLE SANT BARTOMEU.

- Descripció:

Se comprueba el estado de los revestimientos de la fachada principal. Tanto desde la vía pública como desde los balcones y terrazas de los diferentes pisos visitados. En el aplacado de la planta baja no hay ningún defecto. En el revoco de las plantas superiores se detectan las siguientes incidencias.

- Una zona se ha desprendido del soporte. A nivel de planta 2ª, sobre la puerta del aparcamiento.
- Junto a la medianera izquierda, sobre la puerta del aparcamiento, existe una fisura vertical con unos 2,4 mts. de recorrido y una fisura horizontal de 0,8 mts.
- Fisura vertical entre dos balcones de planta 1ª.
- En el lateral derecho, junto a la medianera y sobre la ventana de P1, una fisura horizontal de 0,45 mts. de longitud.

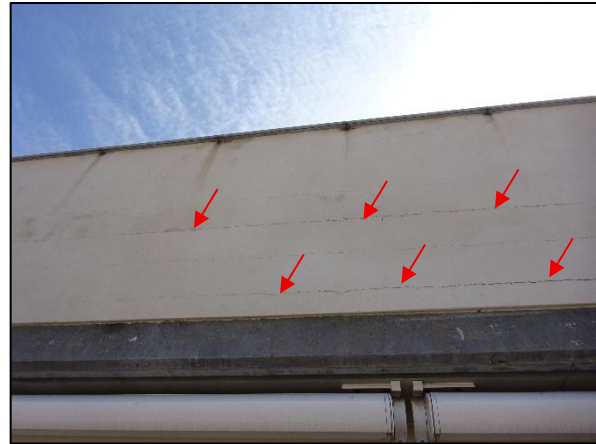
A continuación se muestra el estado actual de la fachada, donde aparte del desconchón, las otras 4 fisuras son de muy escaso alcance.



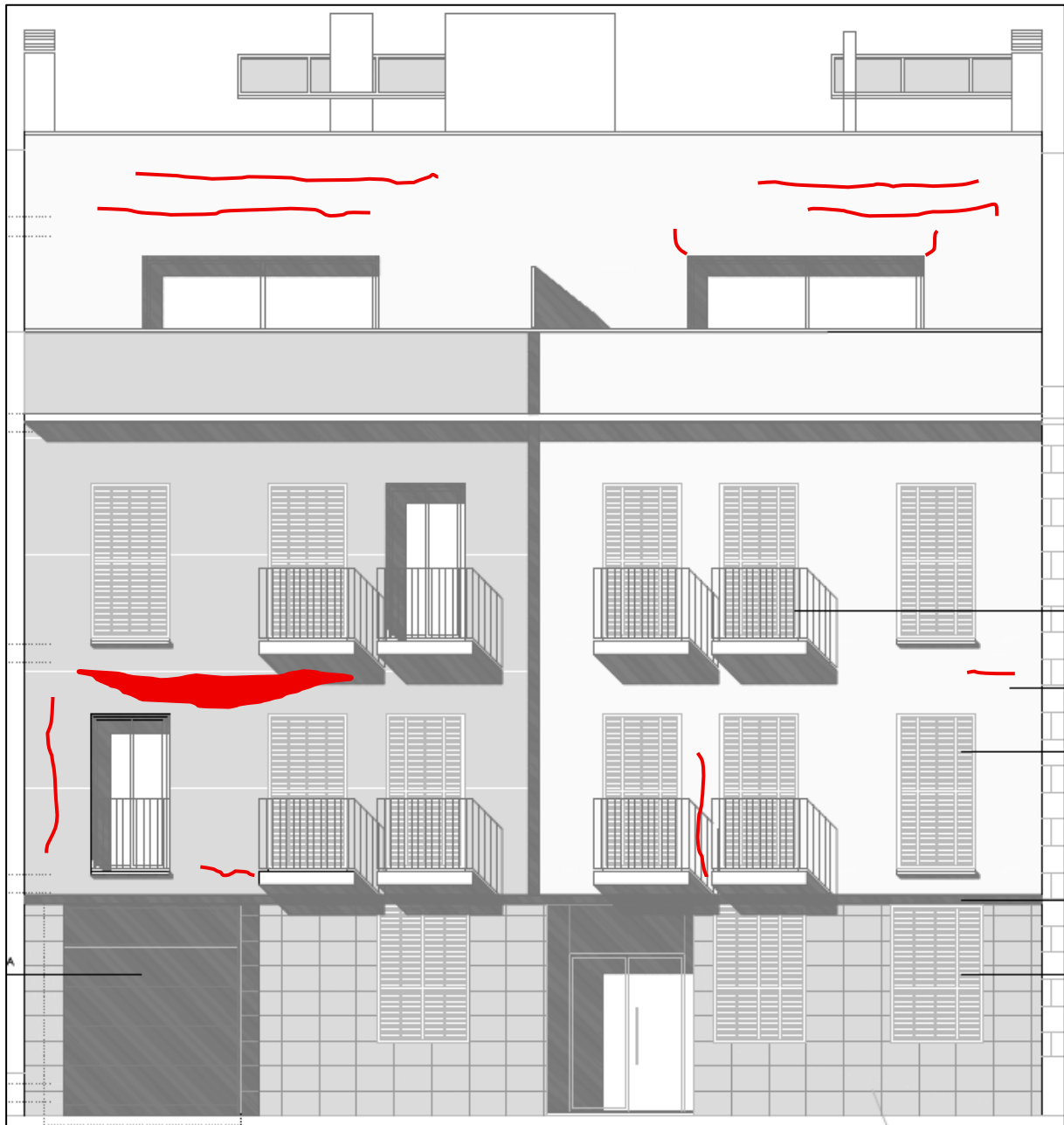
En la fachada retranqueada de los áticos también se han detectado fisuras localizadas según se expone:

- A cada extremo del dintel de la abertura de fachada en Ático 2.
- Varias visuras horizontales en la zona de antepecho de la cubierta. Tanto en el tramo sobre el Ático 1 como del Ático 2.

Se muestran fotografías representativas:



Sobre el plano de fachada del proyecto ejecutivo, aunque se modificaron algunas aberturas y no coincide con la realidad, se marcan las afectaciones, en color rojo, con objeto de representar el alcance real:



- Análisis:

El origen del desconchón se atribuye a un defecto de adherencia combinado con los movimientos de flexión propios del forjado. Las fisuras del plano de fachada son como consecuencia de movimientos de dilatación-contracción y del normal asentamiento del conjunto edificado. En cuanto a las fisuras del antepecho de cubierta son consecuencia de los esfuerzos provocados por la dilatación de la cubierta.

Las afectaciones no son generalizadas y como han transcurrido más de 5 años desde que se construyó el edificio ya están estabilizadas. No tienen ninguna relación con un comportamiento anómalo de la estructura y solamente afectan al acabado de revoco.

- Propuesta de actuación:

Se deberá actuar sobre las zonas afectadas repicando el revestimiento hasta la pared de soporte para rehacerlo, incorporando malla de refuerzo intermedia. Finalmente se pintará la totalidad de la fachada para evitar el parcheado y obtener un buen acabado homogéneo.

Se tendrá en cuenta la ejecución de los trabajos de la fachada con una cesta autopropulsada. En consecuencia, también se valorará el corte de calle. La fachada retranqueada se reparará desde las terrazas de los áticos.

La demandante reclama el repicado total del 66% de la fachada, que a la vista de los daños realmente existentes, se evidencia la desproporción. En consecuencia, se considera que debe desestimarse la cuantía reclamada.

2.12.- FACHADAS A PATIOS INTERIORES.

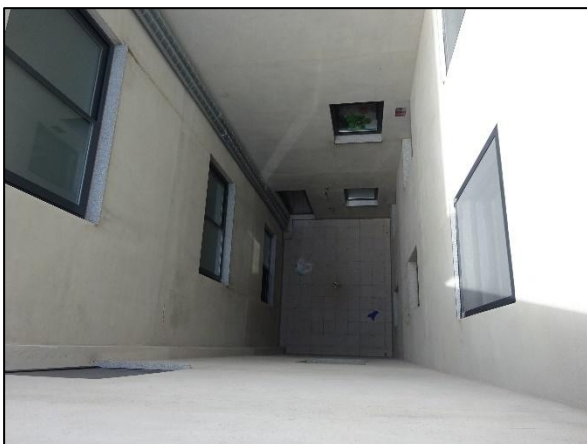
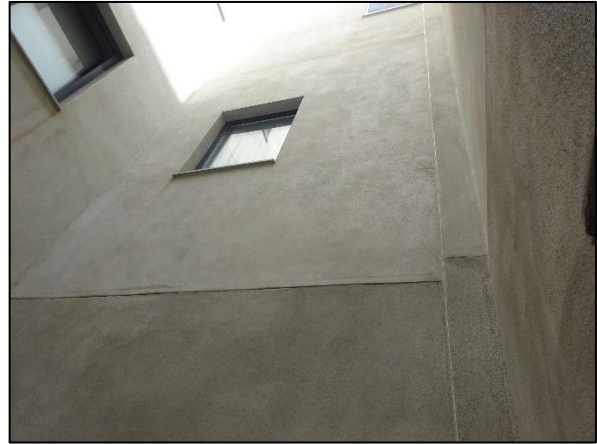
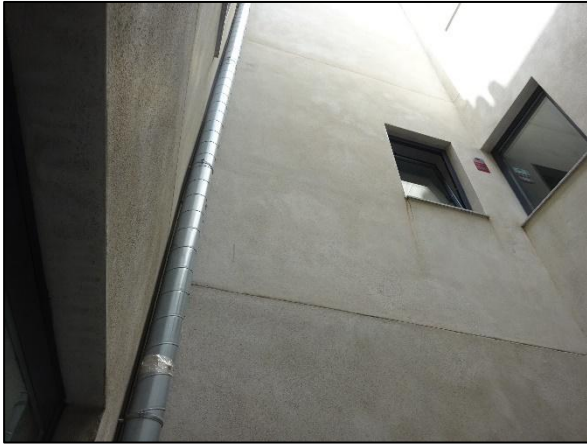
- Descripción:

Se han inspeccionado los dos patios interiores y se ha comprobado lo siguiente:

En el Patio 1 hay fisuras verticales y horizontales en el revoco de revestimiento. Se muestran fotografías representativas a continuación:



En el Patio 2 no hay ninguna afectación, según puede verse en las siguientes fotografías tomadas el día de la visita:



- Análisis:

Las fisuras del revestimiento del Patio 1 se atribuyen a varias concausas, como son la incompatibilidad de deformación de los materiales (fisura en la junta entre las paredes cerámicas y los forjados de hormigón), movimientos de asentamiento y

térmicos. Afectan solamente al revoco de terminación y en consecuencia la intervención solamente debe realizarse sobre este material de revestimiento.

- Propuesta de actuación:

Las fisuras del Patio 1 se dan en varias plantas y en varios paramentos, por lo que dado el alcance, se requerirá el repicado de paños amplios, para así asegurar que el material no repicado es estable y así lo permanecerá en el futuro. Por tanto, en este caso se comparte con el perito █████ la intervención que éste plantea, sobre el 66% del total de la superficie.

En cuanto al Patio 2, se ha demostrado que no hay daños por lo que no procede intervenir. La actuación reclamada, de repicado, nueva formación de revoco y pintura, que además el Sr. █████ lo hace sobre el 66% del total de la superficie, es innecesaria y por lo tanto debe desestimarse.

En el apartado de valoración económica se detallarán los trabajos que realmente se requieren y que se han expuesto.

SISTEMA DE AEROTERMIA

2.13.- INCIDENCIAS EN LAS AEROTERMIAS DE LAS VIVIENDAS.

- Descripción:

Este extremo es referente a los sistemas de aerotermia de las viviendas, que dotan a las viviendas de agua caliente, suelo radiante y climatización. El perito Sr. █████ indica ya de entrada que no han podido constatar el supuesto problema, según se muestra en el siguiente extracto de su dictamen:

m) Aerotèrmia

Es tracta d'un tipus de problema que no hem pogut constatar del tot en viu, ja que parcialment va ser solucionat anys enrere, però que manté diversos problemes, junt amb les seves conseqüències directes o indirectes.

La falta de concreción y acreditación de cualquier daño es manifiesta. Incluso se expone que los problemas (que no sabemos cuáles son) se solucionaron parcialmente años atrás.

Para determinar los posibles problemas que pudieran darse en un sistema de aerotermia tiene que realizarse un estudio minucioso de los equipos montados, accesorios, conductos, valvulería, carga de gas y agua, etc. Seguidamente, si existe

compatibilidad entre los equipos, debe procederse con la puesta en funcionamiento, para así poder hacer medición de temperaturas, presiones, circulación de fluidos y aire, etc. Todas estas comprobaciones no se han realizado por la demandante en ninguna de las viviendas por lo que cualquier intervención reclamada es carente de fundamento.

A los autos se ha aportado por la demandante una sentencia de otro procedimiento en relación con reparaciones realizadas en equipos de aerotermia y perjuicios causados en los alquileres por no haberse podido realizar la puesta en marcha de la maquinaria hasta tiempo después de haber entregado las viviendas. Las viviendas relacionadas en ese otro procedimiento, adquiridas por [REDACTED] son las siguientes:

Bajos 1º
1º1º
1º4º
2º2º

A través de la inspección de las unidades exteriores (y en algunos casos también de las interiores) se comprobó que en dos de estas viviendas se sustituyeron las unidades interior y exterior de la casa THERMOR (equipo colocado por la promotora en todas las viviendas) por otros de marcas diferentes. Se relacionan a continuación:

Bajos 1º.- THERMOR
1º1º.- MUNDOCLIMA
1º4º.- THERMOR
2º2º.- DAIKIN

Por tanto, se determina que en dos viviendas no se cambiaron los equipos y a lo sumo en éstas se hicieron intervenciones parciales para ajustar el correcto funcionamiento.

En la visita se comprobó que de las 10 viviendas que tiene la promoción, 3 tienen equipos diferentes al originalmente instalado.

Se reclama la sustitución de TODO el sistema relacionado con el agua caliente sanitaria, la calefacción y la climatización, por cuantía superior a 280 mil euros + IVA. Además, se reclama en TODAS las viviendas (10 en total).

Demostrar defectos que justifiquen el cambio de 10 sistemas completos de aerotermia se considera que debería ser labor de la demandante, por lo que quien

suscribe no ha procedido con esos estudios y comprobaciones que la C.P. debería haber realizado. Sin embargo, ante una reclamación de tal magnitud, aunque está totalmente infundada, con objeto de dar una visión general de los sistemas, en el siguiente apartado se aportan comentarios y conclusiones que se desprenden de la visita realizada y de la documentación consultada.

- Análisis:

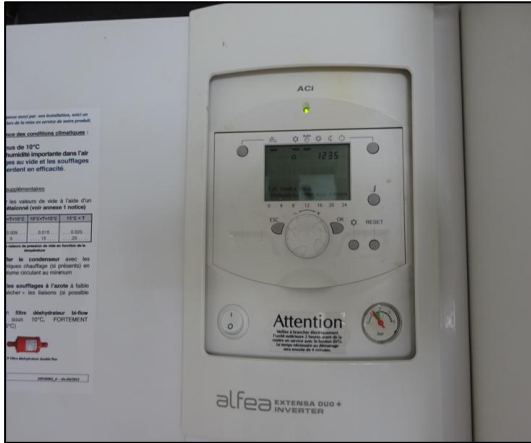
El estado actual de los equipos es el siguiente:

- 7 equipos de aerotermia son los originales.
- 3 maquinarias interior / exterior de la aerotermia se han sustituido.
- Se ha añadido un equipo de A/C en el ático 2º (unidad exterior complementaria), según indicó el mismo propietario, aprovechando los conductos de aire del equipo de aerotermia original.



En el 2º2ª y 2º1ª hay nuevos equipos marca Daikin.
En el 1º1ª hay un equipo marca Mundoclima.

Las instalaciones de la unidad interior y exterior originales, ALFEA EXTENSA DUO + INVERTER, se identifican según se muestra a continuación:



A través de la red se ha localizado el manual de instalación:

alféa extensa duo +

Document n° 1737-7 - 03/09/2016

FR NL DE EN IT
ES PT PL

**Bomba de calor aire/agua
Split 2 servicios**

Unidad exterior	Módulo hidráulico
<input type="checkbox"/> WOYA 060 LFCA	<input type="checkbox"/> 023655
<input type="checkbox"/> WOYA 080 LFCA	<input type="checkbox"/> 023656
<input type="checkbox"/> WOYA 100 LFTA	

**Manual de instalación
y de puesta en marcha
destinado al profesional
a conservar por el usuario
para consulta posterior.**

atlantic

www.alfea.es

Material susceptible de ser modificado sin
aviso previo. Documento no contractual

Después de 8 años de haberse entregado la obra y más de 7 años desde que se realizaron todas las puestas en marcha de los equipos, al menos en las 7 viviendas que mantienen los equipos originales el sistema de aerotermia ha estado

funcionando, puesto que, sin agua caliente ni calefacción, que es parte de las funciones del sistema, las viviendas no hubiesen resultado habitables.

En las 3 viviendas en las que se han cambiado los equipos, no se aporta por la demandante ningún estudio exhaustivo y determinante. No tan solo de que se hayan producido incidencias que hayan requerido reparaciones, sino que mucho menos que el alcance sea tal que comportase el cambio total de los equipos. Que actualmente haya 7 equipos originales instalados nos indica que el conjunto era correcto y cuestiona ampliamente la necesidad de sustitución total en 3 viviendas. Eso no quiere decir que se descarten incidentes en la puesta en marcha u óptimo funcionamiento, que sin duda es posible, sino que en absoluto existe justificación para un cambio de la unidad interior, la unidad exterior y los depósitos y accesorios relacionados.

En los documentos aportados al procedimiento por la demandante, de supuestas facturas a [REDACTED] y pagos realizados por ésta hay que tener en cuenta que:

- Los documentos que pretenden ser facturas no son válidas por lo siguiente:
 - No se detallan los datos completos de la persona a la que se dirige.
 - No hay número de factura.
 - No tienen fecha.
 - No se identifica la vivienda donde se realizan los trabajos. Ni el piso ni la dirección.

Además, quien suscribe el documento es un despacho de arquitectura.

Como consecuencia de la falta total de formalidad, no ha resultado posible a este perito estudiar los antecedentes respecto de estos supuestos dos sistemas de aerotermia. Por eliminación se ha deducido que se trata de piso 2º1ª, puesto que es esta vivienda la que tiene un equipo diferente al original, además de las dos viviendas de [REDACTED]. En cualquier caso, solamente se ha sustituido en una de las dos viviendas que parecen tener relación con la [REDACTED].

Del razonamiento expuesto se concluye que no existe justificación que avale la sustitución del conjunto de los sistemas de 3 viviendas y tampoco se fundamenta que los equipos originales que hay en las otras 7 viviendas requieran la sustitución total, como se reclama.

- Propuesta de actuación:

No se propone ninguna actuación porque no se justifica por la Comunidad de Propietarios ningún defecto en ninguno de los sistemas de aerotermia. Además, hay

que tener en cuenta que estos sistemas de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización requieren un mantenimiento anual que no se acredita en ninguno de ellos. Según se informó a quien suscribe el día de la visita, en la promoción solamente viven propietarios en 3 viviendas. El resto están alquiladas. Quizás los inquilinos no hacen el mantenimiento preceptivo, que debería haberse aportado para fundamentar lo que se reclama. Por tanto, cualquier deficiencia que pudiera ser reclamada debería ir acompañada de los partes de revisión anuales y justificación de las actuaciones que el servicio técnico hubiese requerido para asegurar el correcto funcionamiento, durabilidad y garantía de los equipos.

La incoherencia en la propuesta de sustitución de los equipos aún lo es más si comprobamos la cuantía que se reclama, de más 20 mil euros por vivienda de presupuesto de ejecución material, según las siguientes partidas del dictamen del Sr. [REDACTED]

7.1 ICV010	U	<p>Bomba de calor reversible aire-aigua, potència frigorífica nominal de 59,1 kW (temperatura d'entrada de l'aire: 35°C; temperatura de sortida de l'aigua: 7°C, salt tèrmic: 5°C), potència calorífica nominal de 63,4 kW (temperatura humida d'entrada de l'aire: 6°C; temperatura de sortida de l'aigua: 45°C), amb grup hidràulic (vas d'expansió de 20 l, pressió nominal disponible de 140,3 kPa) i dipòsit d'inèrcia de 225 l, cabal d'aigua nominal de 10,2 m³/h, cabal d'aire nominal de 23000 m³/h i potència sonora de 87,1 dBA; amb interruptor de cabal, filtre, termomanòmetres, vàlvula de seguretat tarada a 4 bar i purgador automàtic d'aire, amb refrigerant R-410A, per instal·lació en exterior. Inclús elements antivibratoris de terra. Totalment muntada, connexionada i engegada per l'empresa instal·ladora per a la comprovació del seu correcte funcionament. Inclou: Replanteig de la unitat. Col·locació i fixació de la unitat i els seus accessoris. Connexionat amb les xarxes de conducció d'aigua i elèctrica i de recollida de condensats. Posada en marxa.</p> <p>Criteri d'amidament de projecte: Nombre d'unitats previstes, segons documentació gràfica de Projecte.</p> <p>Criteri de mesura d'obra: Es mesurarà el nombre d'unitats realment executades segons especificacions de Projecte.</p>	Total U	10,000	20.214,04	202.140,40
7.2 ICF010	U	<p>Fan-coil horitzontal, sistema de dos tubs, potència frigorífica total nominal de 9,4 kW (temperatura humida d'entrada de l'aire: 19°C; temperatura d'entrada de l'aigua: 7°C, salt tèrmic: 5°C), potència calorífica nominal de 10,4 kW (temperatura d'entrada de l'aire: 20°C; temperatura d'entrada de l'aigua: 50°C), de 3 velocitats, cabal d'aigua nominal de 1,6 m³/h, cabal d'aire nominal de 1300 m³/h, pressió d'aire nominal de 39,2 Pa i potència sonora nominal de 64,5 dBA, amb vàlvula de tres vies amb bypass (4 vies), amb actuator. Inclús elements per a suspensió del sostre. Totalment muntat, connexionat i engegat per l'empresa instal·ladora per a la comprovació del seu correcte funcionament. Inclou: Replanteig de la unitat. Col·locació i fixació de la unitat. Connexionat amb les xarxes de conducció d'aigua, elèctrica, de recollida de condensats, i de conductes. Posada en marxa.</p> <p>Criteri d'amidament de projecte: Nombre d'unitats previstes, segons documentació gràfica de Projecte.</p> <p>Criteri de mesura d'obra: Es mesurarà el nombre d'unitats realment executades segons especificacions de Projecte.</p>	Total U	10,000	1.145,31	11.453,10
7.3 ICX040	U	<p>Control centralitzat, amb connexions per a les unitats hidràuliques amb protocol Modbus, control de la temperatura ambient mitjançant posada en marxa en cascada de les unitats hidràuliques, control de les bombes de circulació dels circuits secundaris, control d'una unitat de calefacció auxiliar i control de la temperatura d'A.C.S. d'un dipòsit de centralitzat. Totalment muntat, connexionat i provat.</p> <p>Inclou: Replanteig. Col·locació i fixació dels elements. Connexionat.</p> <p>Criteri d'amidament de projecte: Nombre d'unitats previstes, segons documentació gràfica de Projecte.</p> <p>Criteri de mesura d'obra: Es mesurarà el nombre d'unitats realment executades segons especificacions de Projecte.</p>	Total U	10,000	1.559,83	15.598,30

Ni la instalación completa, considerando el suelo radiante, los colectores, los conductos de falso techo, etc., que no son maquinaria, ascendería a tal cantidad. Se desconoce el origen de esa partida ICV010 de 20 mil euros, que se aporta en el dictamen del Sr. [REDACTED], atendiendo a que no se ha localizado en el banco BEDEC.

Para mostrar lo que supondría el cambio de los equipos completos de un sistema de aerotermia (unidad exterior, unidad interior y depósitos) se ha acudido al Banco de Precios independiente de CYPE ingenieros, que es el Generador de Precios. La partida localizada, generalista, pero que sirve para ver la desproporción manifiesta, es la siguiente:

ICA057	Equipo aire-agua, bomba de calor aerotérmica, para producción de A.C.S.	PRECIO 3.805,78€ Ud
<p>Equipo aire-agua, bomba de calor aerotérmica, para producción de A.C.S., formado por una unidad exterior bomba de calor, para gas R-410A, con compresor swing con control Inverter, COP 4,3, presión sonora en modo normal/silencioso: 47/44 dBA, dimensiones 550x765x285 mm, peso 35 kg, alimentación monofásica (230V/50Hz), diámetro de conexión de la tubería de gas 3/8", diámetro de conexión de la tubería de líquido 1/4", rango de funcionamiento de temperatura del aire exterior en producción de A.C.S., en combinación con unidad interior, desde -15 hasta 35°C, longitud máxima de tubería frigorífica 20 m, diferencia máxima de altura con la unidad interior 15 m y una unidad interior, para producción de A.C.S., para gas R-410A, capacidad del depósito 477 l, dimensiones 1775x790x790 mm, peso 80 kg, clase de eficiencia energética A+, perfil de consumo XL, resistencia eléctrica de apoyo de 2 kW, interfaz de usuario integrada en el frontal, aislamiento térmico de espuma de poliuretano, intercambiador de calor de acero inoxidable de 29 l, resistencia eléctrica de apoyo de 2 kW, serpentín para apoyo con sistema de captación solar térmica, temperatura máxima del agua 75°C, presión máxima del agua 6 bar, rango de temperatura de salida de A.C.S. desde 25 hasta 55°C. Incluso elementos antivibratorios de suelo. Totalmente montado, conexionado y puesto en marcha por la empresa instaladora para la comprobación de su correcto funcionamiento. Ver menos</p>		<p>EXPORTACIÓN </p> <p>Enviar sugerencia</p>

Y la justificación de precios, a continuación:

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1 Materiales					
mt42dai330a	Ud	Unidad exterior bomba de calor, para gas R-410A, con compresor swing con control Inverter, COP 4,3, presión sonora en modo normal/silencioso: 47/44 dBA, dimensiones 550x765x285 mm, peso 35 kg, alimentación monofásica (230V/50Hz), diámetro de conexión de la tubería de gas 3/8", diámetro de conexión de la tubería de líquido 1/4", rango de funcionamiento de temperatura del aire exterior en producción de A.C.S., en combinación con unidad interior, desde -15 hasta 35°C, longitud máxima de tubería frigorífica 20 m, diferencia máxima de altura con la unidad interior 15 m.	1,000	854,10	854,10
mt42www080	Ud	Kit de amortiguadores antivibración de suelo, formado por cuatro amortiguadores de caucho, con sus tornillos, tuercas y arandelas correspondientes.	1,000	8,00	8,00
mt42dai331b	Ud	Unidad interior, para producción de A.C.S., para gas R-410A, capacidad del depósito 477 l, dimensiones 1775x790x790 mm, peso 80 kg, clase de eficiencia energética A+, perfil de consumo XL, resistencia eléctrica de apoyo de 2 kW, interfaz de usuario integrada en el frontal, aislamiento térmico de espuma de poliuretano, intercambiador de calor de acero inoxidable de 29 l, resistencia eléctrica de apoyo de 2 kW, serpentín para apoyo con sistema de captación solar térmica, temperatura máxima del agua 75°C, presión máxima del agua 6 bar, rango de temperatura de salida de A.C.S. desde 25 hasta 55°C.	1,000	2.777,78	2.777,78
				Subtotal materiales:	3.639,88
2 Mano de obra					
mo005	h	Oficial 1º instalador de climatización.	2,000	23,74	47,48
mo104	h	Ayudante instalador de climatización.	2,000	21,90	43,80
				Subtotal mano de obra:	91,28
3 Costes directos complementarios					
	%	Costes directos complementarios	2,000	3.731,16	74,62
Coste de mantenimiento decenal: 2.435,70€ en los primeros 10 años.				Costes directos (1+2+3):	3.805,78

Si a esos importes añadimos lo que supondría retirar los equipos existentes, el transporte y la gestión de éstos en vertedero autorizado, el orden de magnitud es que la valoración reclamada está 5 veces por encima de un valor de un Banco de Precios. Si fuéramos catastrofistas y considerásemos, además, la instalación de un vaso de expansión y un nuevo display de control, por si no fuesen compatibles con los nuevos equipos, no alcanzaríamos un importe 4 veces inferior al que se está reclamando. Es decir, la sustitución de los equipos por otros de otra marca, incluyendo unidad interior y exterior, vaso de expansión, depósito de inercia y display de control, en ningún caso superaría los 5.000 euros + IVA por unidad.

Para fundamentar aún más si cabe la improcedencia total de lo que se reclama, se considera muy relevante exponer que en la misma partida que se acaba de aportar, se indica en la parte inferior lo siguiente:

Coste de mantenimiento decenal: 2.435,70€ en los primeros 10 años.

Así, si no se ha realizado el mantenimiento preceptivo por parte de los usuarios, el cambio prematuro de los equipos podría requerirse y evidentemente que debería ser a cargo de éstos; en ningún caso a cargo de los agentes participantes en el proceso constructivo.

PARTICIONES INTERIORES

2.14.- PARTICIONES.

- Descripción:

En las particiones interiores se ha detectado fisuración y defectos en los revestimientos en las siguientes viviendas y localizaciones:

Bajos 2ª.- Sin defectos.

2º2ª.- Sin defectos.

Ático 2ª.- Sin defectos. La usuaria manifiesta que había fisuras en el enyesado de una pared de la sala de estar pero como que pintó este año, cuando se instaló en la vivienda, han quedado solucionadas.

1º4ª.- En la habitación que da al Patio 1, hay una fisura junto a la puerta de salida a ese patio.

1º2ª.- Fisuras en el yeso en las siguientes localizaciones:

Una fisura en el yeso de detrás de la puerta de entrada. Una fisura en la escalera. Una fisura junto a la puerta del baño del pasillo.

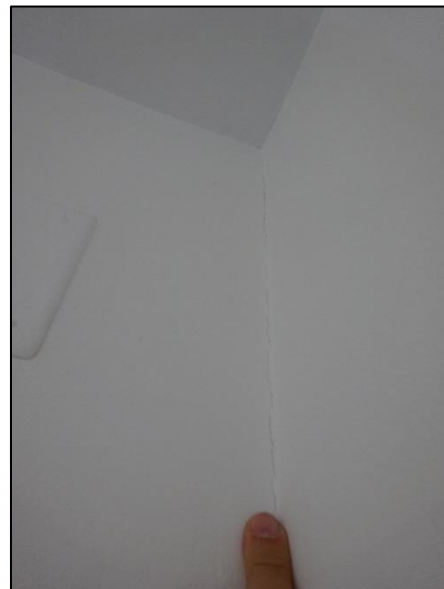
1º1ª.- Sin fisuras.

Ático 1ª.- Fisuras en revestimientos de yeso:

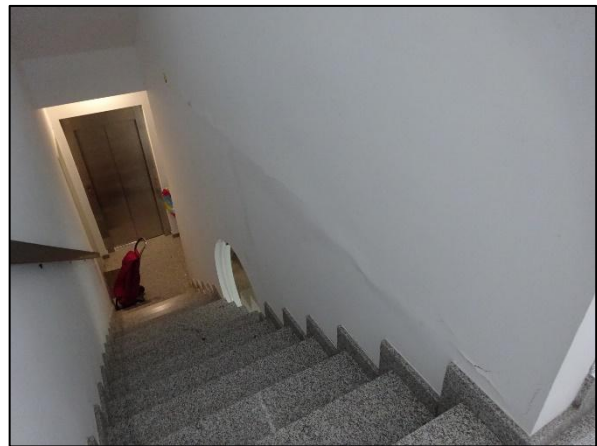
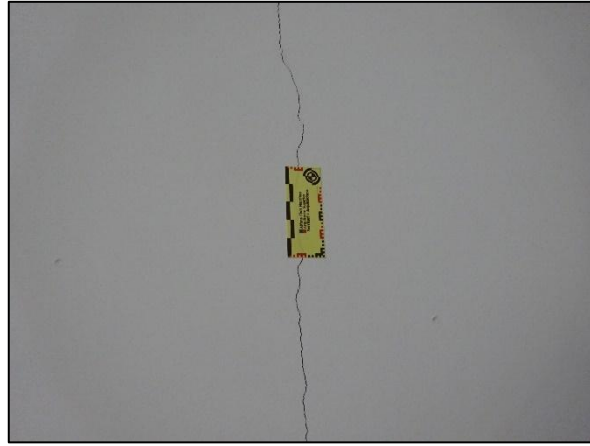
Una fisura en la pared de la sala de estar donde se emplaza la televisión.

Una fisura detrás de la puerta de entrada.

2º1ª.- Sin defectos.



En cuanto a los espacios comunes, hay fisuración y desprendimiento de yeso en varios tramos de la escalera de comunicación vertical entre plantas.



- Análisis:

En las viviendas existen afectaciones muy aisladas y de muy bajo alcance, relacionadas con los movimientos de asentamiento y "acomodamiento" del conjunto edificado, normales en todas las construcciones. El revestimiento de yeso es susceptible de fisuración ante mínimas sollicitaciones que se manifiestan de forma inevitable. No hay ningún revestimiento de gres afectado en toda la promoción, lo que pone de manifiesto el escaso alcance de las sollicitaciones. Por tanto, nos encontramos ante fisuras muy aisladas que con las tareas de repintado periódico quedan solucionadas, como ya manifestó la propia usuaria del piso Ático 2ª.

En cuanto a las fisuras y abombamientos del enyesado de la caja de escalera, se manifiestan básicamente en los encuentros entre las losas de escalera y las paredes cerámicas. Aquí se produce una incompatibilidad de deformaciones entre estas losas

y las paredes, lo que comporta sobretensiones en el enyesado que acaba fisurándose y abombándose cuando recibe esfuerzos a compresión. También hay fisuras en los cambios de dirección de cerramientos, que también son puntos donde se acumulan tensiones.

Por la tipología de fisuras que se ha determinado, puede decirse que en la actualidad están estabilizadas y en consecuencia pueden repararse actuando simplemente sobre el revestimiento afectado. Para mayor fundamento están las pegatinas colocadas por el perito de la demandante, que ponen de manifiesto que no ha habido ninguna variación en el último año y medio.

- Propuesta de actuación:

En el interior de los pisos se precisan trabajos muy puntuales de empastado de fisuras y repintado de los paramentos afectados.

En la escalera comunitaria se requiere el repicado de las fisuras y zonas con el revestimiento abombado. A continuación se aplicarán una imprimación adherente y un nuevo revestimiento de yeso con incorporación de malla de refuerzo para asegurar que no se reproduzcan la fisuras. Finalmente se deberán dar dos manos de pintura selladora sobre las zonas intervenidas y una mano de acabado a cada paramento sobre los que se ha intervenido para ofrecer un buen acabado. En la valoración se incluirán las reparaciones de las afectaciones del casetón de escalera y el techo de la sala de estar del ático 2ª por humedad de filtración de la piscina, además de la reparación del falso techo del vestíbulo del aparcamiento.

ACABADOS

2.15.- INCIDENCIAS EN CARPINTERÍAS.

- Descripción:

Este extremo consta de diferentes aspectos relacionados con las carpinterías de fachada e interiores (puertas de paso y mobiliario de cocina), además de otros aspectos como son las lamas de falso techo de los baños.

El perito Sr. ■■■■ critica, de forma generalista las carpinterías de fachada de tipo corredera, los acabados de las puertas de entrada e interiores, y los desajustes de los armarios de cocina. Sin embargo, lo que se reclama, que son las intervenciones relacionadas con los supuestos puntos deficientes, nada tienen que ver, puesto que ninguna de las actuaciones contenidas en el apartado de valoración de su informe tiene relación con los falsos techos ni con los muebles de cocina. Por tanto, se han

inspeccionado las puertas de acceso e interiores de las viviendas y las carpinterías de fachada correderas. En cuanto a las carpinterías de madera, según lo que se ha comprobado y atendiendo a las exposiciones de los usuarios, los incidentes existentes son los siguientes:

2º2ª.- La puerta del aseo roza en la parte inferior contra el suelo.

Ático 2ª.- La hoja de la puerta de entrada roza contra el batiente en la parte superior.

No existen otros defectos (los relacionados con afectaciones de humedad de los baños se han contemplado en el extremo relacionado).

En cuanto a las carpinterías correderas de fachada, se ha comprobado lo siguiente:

En el Ático 2ª se observa una rozadura en la guía inferior, pero al accionar la hoja corredera funciona perfectamente. Por tanto, se evidencia que en algún momento se ha realizado una reparación que ha conseguido el correcto funcionamiento del conjunto de la carpintería.

En el Ático 1ª se comprueba que las dos hojas rozan en la guía inferior al accionarlas y en la parte superior no están bien encarriladas.

Sobre la carpintería de aluminio, un forro de un dintel de la fachada principal está parcialmente desprendido.

- Análisis:

Nos encontramos ante defectos totalmente aislados en la carpintería interior de madera, relacionados con el acabado o con un mal uso por parte de los usuarios.

En cuanto a los incidentes en la balconera de aluminio del ático 1ª, se ha descolgado la hoja porque se han desajustado los rodamientos inferiores. El movimiento que tienen las hojas en la parte superior se produce porque no se encuentran en su posición correcta, al haberse bajado. De esta manera, las felpas no hacen contacto con las guías superiores y por tanto se produce una holgura.

Se desconoce el origen del desprendimiento del forro de aluminio de la fachada principal. Puede tener relación con una defectuosa colocación, con un mal uso o con una agresión, al encontrarse a nivel de calle.

- Propuesta de actuación:

En las carpinterías de madera se requieren trabajos de ajuste de una hoja de puerta de entrada e interior, por industrial carpintero.

Las intervenciones que se reclaman son desproporcionadas. Además, no hay ningún incidente en puertas correderas de madera y se pretende intervenir en 12 unidades. Como puede verse en las partidas, se trata de descripciones como si de suministro de puertas se tratara, cuando los precios unitarios nada tienen que ver con puertas nuevas.

En tots els casos, doncs, cal un repàs de les peces, amb el desmuntatge, ajust, i posterior re-muntatge, si escau, o substitució de les peces malmeses.

A continuación se muestran las partidas de la valoración del dictamen del Sr. [REDACTED], donde pueden constatarse las incongruencias descritas.

5.2 EAQAEN96	u	Fulla batent per a porta d'entrada, de fusta per a pintar, de 45 mm de gruix, rebaixada amb plafons i de fusta massissa, de 90 cm d'amplària i de 210 cm d'alçària. Criteri d'amidament: Unitat mesurada segons les especificacions de la DT.			
		Total u	10,000	219,51	2.195,10
5.3 EAQDDS86	u	Fulla batent per a porta interior, de 40 mm de gruix, 80 cm d'amplària i 210 cm alçària , per a pintar, amb galzes per a vidre i estructura interior de fusta, col·locada. Criteri d'amidament: Unitat mesurada segons les especificacions de la DT.			
		Total u	42,000	107,32	4.507,44
5.4 EAQFC24B	u	Fulla per a porta corredera encastada amb una llum de pas de 120x 210 cm, amb galze per a vidre, acabat superficial amb fusta de pi envernissat, ferratges de preu alt i folrat del bastiment de base amb fusta del mateix tipus, fixada a les guies de la caixa encastada			
		Total u	12,000	237,27	2.847,24

En lo referente a la carpintería de aluminio, se precisa el desmontaje de las dos hojas para proceder con la sustitución de los rodamientos, y posterior montaje sobre el marco existente. El forro de aluminio del dintel simplemente ha de fijarse correctamente.

De nuevo podemos ver una partida de obra que se reclama que es incoherente. La descripción es de ventana corredera, cuando el importe es de tan solo 98,13 euros. Además, la medición es de 12 unidades cuando en la promoción hay tan solo 7 balconeras correderas. Se muestra la partida en cuestión:

Pressupost 0670					Pàgina 9	
Pressupost parcial n° 5 FUSTERIES						
Codi	U	Denominació	Amidament	Preu	Total	
5.1 KAF7KB9M	u	Balconera d'alumini lacat blanc amb trencament de pont tèrmic, col·locada sobre bastiment de base, amb dues fulles corredisses elevables, per a un buit d'obra aproximat de 210x220 cm, elaborada amb perfils de preu superior, classificació mínima 3 de permeabilitat a l'aire segons UNE-EN 12207, classificació mínima 7A d'estanquitat a l'aigua segons UNE-EN 12208 i classificació mínima C5 de resistència al vent segons UNE-EN 12210, amb caixa de persiana i guies. Criteri d'amidament: Unitat mesurada segons les especificacions de la DT.				
Total u			12,000	98,13	1.177,56	

Del estudio realizado se determina que existen incidencias muy aisladas, que todas ellas pueden estar relacionadas con posible uso inadecuado por parte de los usuarios, que se reclaman como si de defectos se tratasen y además se magnifican generalizándolo. El mantenimiento periódico corresponde a los usuarios y el normal desgaste no puede reclamarse a los agentes que intervinieron en el proceso constructivo.

A pesar de que, según se ha expuesto, no se trata de defectos constructivos, ante la desproporción en lo reclamado, en el apartado de valoración se recogerán las intervenciones necesarias, que se han expuesto más arriba.

2.16.- JUNTAS ENTRE PIEZAS DE REVESTIMIENTO DE BALCONES Y BAÑOS.

- Descripción:

Se reclaman los rejuntados entre piezas de remate de aleros y balcones y cubremuros.

Efectivamente se comprueba que hay material de rejuntado faltante entre piezas de remate de muretes y losetas cerámicas del alero de remate de la fachada principal.






- Análisis:


No existe ningún defecto constructivo en el material de rejuntado de las piezas de granito de remate de los antepechos de las terrazas de los áticos. Tampoco en el rejuntado de las piezas cerámicas de remate superior del alero de remate de la fachada principal. Como puede verse en las fotografías aportadas, se han desprendido algunos tramos y se ha degradado ligeramente en otros, dentro de lo normal, pues los materiales de rejuntado se degradan con el paso del tiempo, pues están expuestos a la intemperie, soleamiento (dilatación/contracción), lavado por efecto del agua, etc.

En cuanto a los chorretones que se reclaman, no es exigible pues solamente afectan al acabado como consecuencia de falta de limpieza, rejuntado y en general, lo que conocemos como MANTENIMIENTO RUTINARIO. Véase en la siguiente fotografía que bajo el alero existe un goterón (indicado con una flecha) para evitar que el agua pueda llegar a la fachada, según exige el Código Técnico de la Edificación. Por tanto, se está dando respuesta a la normativa de aplicación.



Para acabar de fundamentar el análisis expuesto, hay que tener en cuenta que los manuales de uso y mantenimiento prescriben revisiones cada dos años de los rejuntados de cubremuros y pavimentos. Y precisamente esas revisiones son necesarias para proceder con pequeñas tareas de rejuntado parcial en aquellos puntos que se requieran, y así evitar al cabo de varios años tener que hacer una sustitución total. También para evitar manchas de chorretones como las que ahora la Comunidad de Propietarios pretende que se le limpien. A continuación se muestra, a modo de ejemplo, las prescripciones del MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO publicado por la JUNTA DE ANDALUCÍA, donde puede verse (enmarcado en azul) lo que se ha expuesto.

3 INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO		
Elementos constructivos		
Revestimientos y acabados		
FRECUENCIA	INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	ACTUACIONES
Alfézares, albardillas y remates		
Permanentemente	Vigilar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> • Aparición de humedades. • Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas. 	
Cada 2 años	Comprobar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> • Juntas de sellado entre carpinterías y alfézares. • Juntas entre piezas de alfézares o albardillas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reponer juntas, en su caso, por especialista.

Elementos constructivos		
3 INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO		
Revestimientos y acabados		
FRECUENCIA	INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	ACTUACIONES
Solados		
Piedras naturales y terrazos		
Permanentemente	Vigilar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> • Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas y abofamientos. • Aparición de humedades. 	
Cada 2 años	Revisar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> • Abrillantar de las superficies en suelos interiores. • Estado de las juntas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Abrillantar por personal especializado. • Rejuntar, en su caso, por especialista.

- Propuesta de actuación:

No se requiere ninguna actuación de reparación al ser trabajos de mantenimiento lo que se está reclamando. Así, los 3.596,76 euros de PEM a los que asciende la partida 5.5 son improcedentes.

2.17.- AFECTACIONES EN REVESTIMIENTOS Y JUNTAS.

- Descripción:

En la cubierta del edificio existen afectaciones en el revestimiento tipo revoco de los paramentos verticales, que se relacionan según tipología:

- Fisuración en las partes bajas de las paredes, sobre la horizontal donde debe remontar la lámina impermeable de la cubierta.
- Fisuración en la zona de transición entre las paredes y los pavimentos recrecidos.
- Degradación de la pintura en determinadas zonas del antepecho de la fachada posterior.

Se muestran imágenes representativas:





Que existan las afectaciones mostradas no quiere decir que se den en todos los paramentos, según puede verse en el buen estado de los que se muestran en las siguientes fotografías:



- Análisis:

Las fisuras que se manifiestan sobre el zócalo se producen porque en esa zona existe una transición entre la pared cerámica/bloque que hace de soporte del revoco y la remonta de la lámina impermeable de la cubierta. Soportes diferentes con coeficientes de dilatación diferentes provocan que el mortero de revoco se fisure. Probablemente no se ha tratado con imprimación previa y/o con malla de refuerzo suficiente para evitar esa fisuración que se manifiesta cuando no se trata de esta manera.

El conjunto de fisuras que hay en la pared de formación del recrecido para la piscina también se manifiestan por no haber tratado correctamente el paramento de soporte y el revoco. En la parte superior de la pared hay un grueso para formar el pavimento, que además dilata/contrae por los cambios térmicos y por la exposición

directa al soleamiento. Por tanto, hay que formar una junta entre los diferentes soportes del revoco o reforzar la zona para evitar lo que se nos está produciendo.

No se hace referencia a las juntas entre piezas de remate de muretes ni pavimentos porque ya se ha analizado en profundidad en el apartado anterior.

- Propuesta de actuación:

La única partida de la valoración del Sr. [REDACTED] relacionada con intervenciones en paramentos verticales de la cubierta (terrat) es la siguiente:

Pressupost 0670						Pàgina 6	
Pressupost parcial nº 3 HUMITATS I PARAMENTS INTERIORS							
Codi	U	Denominació	Amidament			Preu	Total
3.13 K87BJ32A	m2	Extracció de sals solubles i insolubles de parament vertical de pedra , mecànicament i amb aplicació d'apòsits de cel·lulosa inerts o argiles de granulometria extrafina amb aigua desionitzada o dissolvent, protegit amb film de polietilè i raspallat posterior amb mitjans manuals no agressius.					
		Criteri d'amidament: m2 de superfície real amidada segons les especificacions de la DT. Deducció de la superfície corresponent a obertures:- Obertures <= 2 m2: No es dedueixen					
		- Obertures > 2 m2 i <= 4 m2: Es dedueixen el 50%					
		- Obertures > 4 m2: Es dedueixen el 100%					
			<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Part superior							
escaia	2	7,500	1,000				15,000
Terrat	1	7,500	1,000				7,500
		Total m2			22,500	59,18	1.331,55

Por tanto, no parece reclamarse ninguna actuación sobre los revocos afectados.

Sin embargo, como en el extremo q) de la página 40 del informe del Sr. [REDACTED] se hace referencia a estas afectaciones en el revoco, se valorarán los trabajos de reparación, que son los siguientes:

- Repicado de las fisuras sobre los zócalos, en un ancho de 10 cms., aplicación de imprimación adherente y nuevo revoco con incorporación de malla de refuerzo. Estas actuaciones también se harán en zonas puntuales con fisuras, como son los emplazamientos que pueden verse en las fotografías aportadas en el dictamen de la demandante.
- Repicado de la totalidad del revoco (alto 40 cms.) en la franja horizontal del recrecido para acceso a la piscina. Nuevo revoco según se ha expuesto en el anterior punto.
- Cepillado del revoco del antepecho de la fachada posterior para eliminar las degradaciones y obtener una superficie apta para ser pintada.

Después de las reparaciones descritas se procederá con trabajos de pintura de calidad, al silicato, sobre la totalidad de los paños intervenidos, porque una intervención parcial haría muy evidente el parcheado de las reparaciones.

2.18.- CONDENSACIONES Y HUMEDADES.

- Descripción:

En el casetón de la escalera solamente se han detectado afectaciones por humedad (diferentes a las que deberían tener relación con la piscina tratadas en el apartado correspondiente) en las dos localizaciones que se muestran en las fotografías aportadas en el informe de la demandante. Bajo la puerta de salida a la zona de cubierta donde se emplazan las unidades exteriores de climatización, y junto a la única ventana existente en ese casetón de cubierta.



Puerta salida a zona máquinas climatización (vista interior y exterior).



Afectación junto a ventana casetón escalera.

- Análisis:

Las afectaciones por humedad son consecuencia de un defecto en el sellado de los marcos de las carpinterías. Concretamente en las escuadras inferiores (encuentro montante con travesaño), según se muestra en la siguiente fotografía:



- Propuesta de actuación:

Realizando una limpieza y sellado de las escuadras se evitará la filtración de agua de lluvia.

La afectación en el revestimiento de yeso interior se tendrá en cuenta en el punto 2.14 del presente dictamen.

2.19.- AISLAMIENTO DE TUBOS.

- Descripción:

No se ha podido inspeccionar ningún falso techo porque en todas las viviendas se encontraban montados. Por tanto, no se ha podido comprobar el estado de los tubos de agua que puedan circular por el interior. Tampoco el Sr. [REDACTED] lo ha hecho, atendiendo a que en su dictamen no concreta cuáles y dónde no tienen el aislamiento que deberían y no aporta ninguna fotografía.

En la visita de reconocimiento, las únicas zonas donde se pudieron ver conducciones fue sobre la aerotermia, y los tubos tenían coquillas de aislamiento, según se muestra en las siguientes fotografías:



- Análisis:

Lo falta de aislamiento no se acredita por la demandante y además, las consecuencias que comportaría que no tuvieran aislamiento los tubos que pudieran haberse dispuesto sin empotrar, bajo el falso techo, que serían condensaciones, tampoco se justifica por la demandante que se estén dando. Quien suscribe, el día de la visita no detectó ninguna condensación ni marca que denotase que en algún momento se han producido. Por tanto, además de no aportarse prueba de la supuesta insuficiencia, no existe daño.

- Propuesta de actuación:

No existe justificación para realizar ningún trabajo de instalación de aislamiento complementario. Por tanto, la partida de prácticamente 5 mil euros de PEM que se está reclamando, que se muestra a continuación, es improcedente y debe desestimarse.

6.3 EFQ3G44M		m	Aïllament tèrmic d'escuma elastomèrica amb revestiment de PVC per a canonades que transporten fluids a temperatura entre -50°C i 105°C, per a tub de diàmetre exterior 12 mm, de 9 mm de gruix, col·locat superficialment amb grau de dificultat alt. Criteri d'amidament: m de llargària instal·lada, amidada segons les especificacions de la DT, entre els eixos dels elements o dels punts per connectar. Aquest criteri inclou les pèrdues de material com a conseqüència dels retalls.			
	Uts.	Llargada	Amplada	Alçada	Subtotal	
Per cada habitatge, genèric	2	24,000	10,000		480,000	
		Total m			480,000	10,31 4.948,80

2.20.- PARQUET.

- Descripción:

Se ha comprobado el estado de las tarimas flotantes de parquet y también se ha preguntado a los usuarios. El resultado ha sido el siguiente (se detallan los incidentes diferentes a los relacionados con humedades procedentes de los baños, tratadas en el punto 2.8 del presente dictamen):

Bajos 2º.- Sin defectos.

2º2º.- Sin defectos.

Ático 2º.- Sin defectos.

1º4º.- Sin defectos.

1º2º.- Sin defectos.

1º1º.- Sin defectos.

Ático 1º.- 1 junta abierta. En una zona, dos lamas no se introducen bajo el zócalo.

Ligera afectación por humedad en zona próxima a la balconera de salida a la terraza.





2º1º.- Sin defectos, aunque el inquilino se queja de cómo se ven las juntas a testa entre laminas cuando se observan a contraluz.

- Análisis:

La ligera afectación por humedad del ático 1º en la zona próxima a la balconera es consecuencia de que en el propietario de esta vivienda ha colocado césped artificial en la terraza. Estas moquetas de césped son gomas microperforadas que retienen el agua de lluvia. No permiten un buen desagüado y evaporación natural. Por esta razón, las laminas más próximas a la balconera sufren afectación por un grado de humedad ambiente muy elevado que termina por dañarlas ligeramente. Como debe descartarse como daño por filtración de la cubierta, se determina que en toda la promoción hay tan solo dos incidencias muy aisladas, que además se están dando 7 años después de haberse entregado la promoción. Por tanto, no hay afectaciones relacionadas con la construcción.

Por parte de la Comunidad de Propietarios no se justifica que existan daños diferentes a los relacionados con humedades de los baños. Por tanto, no hay fundamento en lo que se reclama. Esta falta de rigor se pone de manifiesto en la propuesta de intervención, que es totalmente generalista e inconcreta, según puede verse en las dos partidas de obra relacionadas en la valoración del Sr. ■■■■■, que se muestran a continuación:

3.5 E9QGMG5E	m2	Parquet flotant de posts multicapa, amb capa d'acabat de gruix >2,9 mm, de fusta de bedoll envernissat, de llargària > 1900 mm, d'amplària de 180 a 200 mm, i de gruix total 14 mm, amb 2 llistons per post, amb unió a pressió, col·locat sobre làmina de polietilè expandit de 3 mm de gruix. Criteri d'amidament: m2 de superfície amidada segons les especificacions del projecte, amb deducció de la superfície corresponent a obertures, d'acord amb els criteris següents:- Obertures <= 1 m2: No es dedueixen - Obertures > 1 m2: Es dedueix el 100%Aquests criteris inclouen l'acabament específic dels acords amb les vores, sense que comporti l'ús de material diferents d'aquells que normalment conformen la unitat.				
		<u>Uts.</u>	<u>Llargada</u>	<u>Amplada</u>	<u>Alçada</u>	<u>Subtotal</u>
Més afectats		4	7,700	3,400		104,720
Menys afectats		6	3,980	2,980		71,162
		Total m2			175,882	56,34
						9.909,19
3.6 K219D2A0	m2	Desmuntatge de paviment d'empostissat de posts de fusta i enllatat, amb mitjans manuals, neteja i aplec del material per a la seva reutilització i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor. Criteri d'amidament: m2 de superfície amidada segons les especificacions de la DT.				
		Total m2			175,890	17,75
						3.122,05

Como puede verse, simplemente se detallan unas superficies de sustitución del parquet según los pisos "más afectados" y los "menos afectados".

No se aporta por la demandante ni una sola medición de posibles defectos que podrían darse en las viviendas, como son:

- Abombamiento de lamas.
- Abarquillado de lamas.
- Falta de planicidad del pavimento.
- Formación de cejas en las juntas excesivas.
- Daños en la superficie.
- Destonificaciones.

Por tanto, existe una evidente falta de fundamento en lo que se reclama, además de ser del todo desproporcionado.

- Propuesta de actuación:

Las dos únicas actuaciones que se precisan se han incluido en el apartado 2.8, atendiendo a que en ese extremo hay una amplia intervención del industrial parquetista.

2.21.- OXIDACIÓN PIEZAS METÁLICAS.

- Descripción:

Se comprueba que en los elementos de acero esmaltado hay pequeños puntos de oxidación. Se trata de las barandas de los balcones y la chapa horizontal de fachada instalada a modo de ocultación de las instalaciones públicas que por esta circulan.



Sobre la pared divisoria entre las terrazas de las viviendas de la planta ático hay un tramo vidriado con soportes metálicos que no tienen ningún tipo de pintura antioxidante ni esmalte de acabado.



Se desconoce si esta divisoria suplementaria al murete fue instalada en origen, dentro del proceso constructivo, porque resulta extraño que todos los elementos metálicos se trataran adecuadamente excepto este, que además es un añadido al murete de obra entre terrazas, que per se ya ofrecía división e independencia a las dos terrazas.

- Análisis:


Los elementos de acero esmaltado que tienen ligera afectación por óxido se comprueba que no han sido tratados desde que se entregó la obra. Esto se determina porque no hay ningún "recorte" ejecutado en las entregas con las paredes, según puede verse en las siguientes fotografías:



Ni se han repintado ni se han realizado sellados.

Atendiendo el estado actual, después de 8 años sin haberlas repintado puede decirse que en origen los trabajos de imprimación y esmalte fueron muy buenos. Lo normal sería que estuvieran mucho más oxidadas. Y mucho más tratándose de un edificio emplazado en un municipio que está delante del mar, donde la agresión salina es muy elevada. Por ende, el mantenimiento debería haberse hecho con menor periodicidad.

Un mantenimiento rutinario en una edificación sin la exposición a la agresión salina que tiene el que nos ocupa debería hacerse cada 3 años, donde se harían repasos puntuales, si fuera necesario. Se muestra el extracto del manual de uso y mantenimiento que se ha hecho referencia anteriormente.

Elementos constructivos		
3 INSTRUCCIONES DE MANTENIMIENTO		
Fachadas		
FRECUENCIA	INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	ACTUACIONES
Carpintería y elementos de protección (ventanas, puertas, persianas, rejas y barandillas)		
Permanentemente	Vigilar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> ● Roturas de cristales. ● Fijaciones y anclajes defectuosos de barandillas. ● Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos. ● Ataque de hongos o insectos en los elementos de madera. 	
Cada año	Revisar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> ● Las juntas de estanqueidad en la carpintería, y entre la carpintería y los vidrios. ● Los sistemas de evacuación. ● Juntas de sellado entre carpinterías y alféizares. ● Estado de los herrajes de colgar y seguridad. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Limpiar las carpinterías y persianas. ● Reponer juntas, en su caso, por especialista. ● Limpiar orificios para evacuación de condensaciones. ● Engrasado de los herrajes preferentemente con spray y, en su caso, reparaciones o reposiciones necesarias.
Cada 3 años	Revisar: usuarios <ul style="list-style-type: none"> ● La pintura de la carpintería y la cerrajería. ● Mecanismos de cierre y maniobra. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Repintar o barnizar, en su caso, por especialista. ● Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección.

Así, en nuestro caso, al 2º año deberían haberse hecho las primeras inspecciones y hacia los 6 años se tendrían que haber hecho trabajos de repintado general.

- Propuesta de actuación:

No se propone ninguna actuación en las barandillas y chapa metálica de la fachada porque los trabajos que se requieren, es indiscutible que son de mantenimiento, y en consecuencia deben ser asumidos por la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la divisoria de acero y vidrio instalada sobre el murete divisorio de las terrazas de los áticos, con trabajos de media jornada del industrial pintor, quedarían solucionados. A modo informativo se aportarán en el apartado de valoración económica.

La partida de obra que se reclama, de intervención sobre 138,5 m2., que se muestra a continuación, es desproporcionada atendiendo a la justificación realizada en el anterior apartado.

5.6 K89APDP0	m2	Pintat de finestres i balconeres d'acer galvanitzat, amb pintura partícules metàl·liques, amb una capa d'imprimació fosfatant i dues d'acabat. Criteri d'amidament: m2 de superfície de cada cara del tancament practicable tractat segons les especificacions de la DT amb les deduccions corresponents als envidraments segons els criteris següents: Deducció de la superfície corresponent a l'envidrament per a peces amb una superfície envidrada de:- Més d'un 75% del total: Es dedueix el 50% - Menys del 75% i més del 50% del total: Es dedueix el 25% - Menys del 50% del total o amb barretes: No es dedueix En les portes extensibles, la superfície s'ha d'incrementar el 50%			
		Total m2	138,500	26,05	3.607,93

2.22.- OTROS ASPECTOS.

No procede dictaminar sobre este extremo porque se trata de un listado antiguo de defectos sobre el cual el perito de la demandante no concreta, no analiza, no dictamina y no propone ninguna actuación. En consecuencia, tampoco aporta valoración en relación con ninguno de los puntos relacionados y por lo tanto, no se reclama ninguna cuantía económica.

3.- VALORACIÓN ESTIMADA DE LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS EN EL ANTERIOR APARTADO DEL PRESENTE DICTAMEN

PARTIDA	concepto	medic.	uds.	precio u	precio part.
1	VENTILACIÓN PLANTAS APARCAMIENTO				
1,01	Cuadro de maniobra para accionamiento manual de la ventilación del aparcamiento de uso exclusivo de bomberos, formado por armario metálico con tapa y dos pulsadores para parada/activación de la aportación y extracción. Incluida instalación y maniobras.		1,00	ud. 2.069,63 €	2.069,63 €
1,02	Caja de ventilación helicoidal , certificada según EN 12101-3 para trabajar inmersas a 400°C/2h, fabricadas en chapa galvanizada. Aislamiento acústico interior ignífugo, de fibra de vidrio de 25 mm. de espesor, y panel interior de chapa de acero perforada. Montaje en flujo horizontal. Incluido variador de frecuencia.		1,00	ud. 3.804,26 €	3.804,26 €
1,03	Formación de conducto rectangular de plancha de acero galvanizado, de espesor 0,8 mm., con clasificación de resistencia al fuego E600/120, con unión marco atornillado y clips, sellado con masilla resistente a altas temperaturas. Montado adosado, con soportes. (en la medición se han tenido en cuenta los mismos ml. que se reclaman en la part. 1.6 del dict. Sr. Civit)		57,66	m2. 48,08 €	2.772,29 €
1,04	Reja de chapa estampada, con regulador de caudal, mrca MADEL. (estimación precio medio para rejas de 600x150 y 600x200) Uds. aprox		10,00	ud. 45,25 €	452,50 €
1,05	Conducto para ventilación y extracción, diam. 300 mm., formado por tubo de pared simple de acero inoxidable AISI 304, con aro de estanqueidad, gama.		28,00	ml. 330,02 €	9.240,56 €

1,06	Red de detección de CO2 conectada a cuadro control motores extracción. Según cuantía valoración Sr. Civit.	2,00	ud.	403,29 €	806,58 €
1,07	Medios auxiliares (instalación y desmontaje líneas de vida). Amortización material seguridad y salud.	1,00	ud.	245,00 €	245,00 €
1,08	Trabajos de operarios ramo albañilería para formación de huecos para paso de conductos, remates y ayudas a industrial instalador. Incluido orden y limpieza final. Oficial y ayudante.	40,00	h.	53,02 €	2.120,67 €
1,09	Transporte de residuos a vertedero.	4,00	m3.	15,92 €	63,68 €
1,10	Cánon depósito en vertedero autorizado.	4,00	m3.	10,30 €	41,20 €
<i>Total</i>					21.616,38 €

2 PENDIENTE RAMPA APARC. TRAMO DESDE ACCESO A S1

No procede valoración. 0,00 €

3 VENTILACIÓN TRASTEROS

1,01	Sustitución hoja de puerta de trastero resistente al fuego EI-2 60.	1,00	ud.	389,34 €	389,34 €
1,02	Formación de huecos en pared cerámica con corte de radial y suministro y colocación de dos rejillas de ventilación, intumescentes, de 20x20 cms.	2,00	ud.	110,00 €	220,00 €
1,03	Transporte de residuos a vertedero.	0,40	m3.	15,92 €	6,37 €
1,04	Cánon depósito en vertedero autorizado.	0,40	m3.	10,30 €	4,12 €
<i>Total</i>					619,83 €

4 CUMPLIMIENTO NORMATIVA INCENDIOS

No procede valoración. 0,00 €

5 DIMENSIONES PLAZAS APARCAMIENTO SÓTANO 1

No procede valoración. 0,00 €

6 ENTRADA DE AGUA POR LAS CHIMENEAS DE LAS COCINAS

1,01	Trabajos de operarios ramo instalaciones climatización encintando tubos, sellados y cambio 3 sombreretes. Oficial y ayudante.	8,00	h.	60,31 €	482,49 €
1,02	Material: cinta, sombreretes, amortización maquinaria, pequeño material.	1,00	P.A.	110,00 €	110,00 €

1,03	Medios auxiliares (instalación y desmontaje líneas de vida). Amortización material seguridad y salud.	1,00	ud.	245,00 €	245,00 €
1,04	Intervención de industrial pintor reparando interiores afectados. 2 operarios.	12,00	h.	53,02 €	636,20 €
1,05	Material: pintura, cinta, masilla, medios auxiliares.	1,00	P.A.	125,00 €	125,00 €
1,06	Transporte de residuos a vertedero.	0,40	m3.	15,92 €	6,37 €
1,07	Cánon depósito en vertedero autorizado.	0,40	m3.	10,30 €	4,12 €
<i>Total</i>					1.609,18 €

7 ENTRADA DE AGUA POR PASATUBOS

No procede valoración. 0,00 €

8 FUGAS EN LOS DESAGÜES

1,01	Trabajos de carpintería sustituyendo batientes y tapajuntas de puertas, lamas de parquet, zócalo, pletinas transición, etc. Oficial y ayudante.	24,00	h.	67,47 €	1.619,29 €
1,02	Material: parquet, monta kit, tapajuntas, batientes, silicona acrílica, pequeño material, amortización maquinaria.	1,00	P.A.	280,00 €	280,00 €
1,03	Transporte de residuos a vertedero.	1,20	m3.	15,92 €	19,10 €
1,04	Cánon depósito en vertedero autorizado.	1,20	m3.	10,30 €	12,36 €
<i>Total</i>					1.930,76 €

9 FUGAS EN LA PISCINA

1,01	Trabajos de industrial piscinas regularizando superficie, instalación sistema LINER de pvc, sellado perímetro superior, llenado, tratamiento químico, puesta en marcha / comprobaciones.	28,00	h.	53,02 €	1.484,47 €
1,02	LINER pvc, maquinaria soldadura, accesorios boquillas y skimmer. Cloro + regulador pH.	1,00	P.A.	900,00 €	900,00 €
1,03	Agua de red para llenado de piscina.	10,00	m3.	2,66 €	26,60 €
1,04	Transporte de residuos a vertedero.	1,00	m3.	15,92 €	15,92 €
1,05	Cánon depósito en vertedero autorizado.	1,00	m3.	10,30 €	10,30 €
<i>Total</i>					2.437,29 €

10 DIMENSIONADO DESAGÜES PATIOS

No se precisa ninguna actuación.

0,00 €

11 FACHADA PRINCIPAL A CALLE SANT BARTOMEU

1,01	Transporte / retirada de cesta autopropulsada.	2,00	ud.	115,00 €	230,00 €
1,02	Alquiler diario cesta autopropulsada hasta 16 mts. de altura.	6,00	ud.	131,62 €	789,72 €
1,03	Trabajos de operarios ramo albañilería reparando fisuras y zonas desprendidas. Oficial y ayudante.	32,00	h.	53,02 €	1.696,54 €
1,04	Material: mortero, imprimación, malla, protecciones y encintados, amortización maquinaria.	1,00	P.A.	205,00 €	205,00 €
1,05	Pintura al silicato sobre paramento exterior de mortero de cemento. Mano de fondo y acabado.	132,25	m2.	8,74 €	1.155,87 €
1,06	Corte de calle.	6,00	ud.	95,00 €	570,00 €
1,07	Transporte de residuos a vertedero.	1,50	m3.	15,92 €	23,88 €
1,08	Cánon depósito en vertedero autorizado.	1,50	m3.	10,30 €	15,45 €
<i>Total</i>					4.686,45 €

12 FACHADAS A PATIOS INTERIORES

1,01	Transporte y montaje /dismontaje de plataforma colgante en patio (a través de la cubierta).	2,00	ud.	240,00 €	480,00 €
1,02	Alquiler de plataforma suspendida. (mínimo 1 mes)	1,00	ud.	122,71 €	122,71 €
1,03	Repicado 66% revoco zonas fisuradas e inestables. Sup. Total: 133,90 m2.	88,37	m2.	13,38 €	1.182,39 €
1,04	Revoco de cemento sobre zonas intervenidas.	88,37	m2.	35,78 €	3.161,88 €
1,05	Pintura al silicato sobre paramento exterior de mortero de cemento. Mano de fondo y acabado.	133,90	m2.	8,74 €	1.170,29 €
1,06	Transporte de residuos a vertedero.	2,00	m3.	15,92 €	31,84 €
1,07	Cánon depósito en vertedero autorizado.	2,00	m3.	10,30 €	20,60 €
<i>Total</i>					6.169,71 €

13 INCIDENCIAS EN LAS AEROTERMIAS DE LAS VIVIENDAS

No procede valoración.

0,00 €

14 PARTICIONES

1,01	Trabajos de industrial yesero reparando revestimientos afectados.	28,00	h.	55,97 €	1.567,29 €
1,02	Intervención de industrial pintor repintando paramentos intervenidos. 2 operarios.	38,00	h.	53,02 €	2.014,64 €
1,03	Yeso, imprimación, protecciones, pintura, cinta, medios auxiliares, pequeño material, amortización maquinaria.	1,00	P.A.	480,00 €	480,00 €
1,04	Transporte de residuos a vertedero.	1,00	m3.	15,92 €	15,92 €
1,05	Cánon depósito en vertedero autorizado.	1,00	m3.	10,30 €	10,30 €
<i>Total</i>					4.088,15 €

15 INCIDENCIAS EN CARPINTERÍAS

1,01	Trabajos de carpintería (madera) ajustando una puerta. Oficial y ayudante.	3,00	h.	67,47 €	202,41 €
1,02	Trabajos de carpintería metálica sustituyendo rodamientos, fijando chapa dintel fachada, etc. Oficial y ayudante.	10,00	h.	56,39 €	563,87 €
1,03	Material: rodamientos, silicona, pequeño material, amortización maquinaria, medios auxiliares.	1,00	P.A.	195,00 €	195,00 €
<i>Total</i>					961,28 €

16 JUNTAS ENTRE PIEZAS DE REVEST. DE BALCONES Y BAÑOS

No procede valoración. 0,00 €

17 AFECTACIONES EN REVESTIMIENTOS Y JUNTAS

1,01	Repicado revoco zonas con fisuras y afectaciones. Estimación sup.	20,00	m2.	13,38 €	267,60 €
1,02	Revoco de cemento sobre zonas intervenidas.	20,00	m2.	35,78 €	715,60 €
1,03	Pintura al silicato sobre paramento exterior de mortero de cemento. Mano de fondo y acabado.	145,00	m2.	8,74 €	1.267,30 €
1,04	Transporte de residuos a vertedero.	5,00	m3.	15,92 €	79,60 €
1,05	Cánon depósito en vertedero autorizado.	5,00	m3.	10,30 €	51,50 €
<i>Total</i>					2.381,60 €

18 CONDENSACIONES Y HUMEDADES

1,01	Trabajos de carpintería metálica. Limpieza y sellado escuadras. Oficial y ayudante.	2,50	h.	56,39 €	140,97 €
1,02	Material: pequeño material y amortización maquinaria.	1,00	P.A.	15,00 €	15,00 €
<i>Total</i>					155,97 €

19	AISLAMIENTO DE TUBOS
-----------	-----------------------------

No procede ninguna actuación 0,00 €

20	PARQUET
-----------	----------------

Incluido en punto 2,8 0,00 €

21	OXIDACIÓN PIEZAS METÁLICAS
-----------	-----------------------------------

1,01	Intervención de industrial pintor lijando, imprimando y esmaltando divisoria áticos. Oficial y pintor.	5,00	h.	53,02 €	265,08 €
1,02	Material: Imprimación, lija, cepillo, cinta pintor, protecciones, esmalte.	1,00	P.A.	30,00 €	30,00 €
<i>Total</i>					295,08 €

22	OTROS ASPECTOS
-----------	-----------------------

No procede ninguna actuación 0,00 €

Total intervenciones	46.951,67 €
-----------------------------	--------------------

RESUMEN INTERVENCIONES**VALORACIÓN**

1	VENTILACIÓN PLANTAS APARCAMIENTO	21.616,38 €
2	PENDIENTE RAMPA APARC. TRAMO DESDE ACCESO A S1	0,00 €
3	VENTILACIÓN TRASTEROS	619,83 €
4	CUMPLIMIENTO NORMATIVA INCENDIOS	0,00 €
5	DIMENSIONES PLAZAS APARCAMIENTO SÓTANO 1	0,00 €
6	ENTRADA DE AGUA POR LAS CHIMENEAS DE LAS COCINAS	1.609,18 €
7	ENTRADA DE AGUA POR PASATUBOS	0,00 €
8	FUGAS EN LOS DESAGÜES	1.930,76 €
9	FUGAS EN LA PISCINA	2.437,29 €
10	DIMENSIONADO DESAGÜES PATIOS	0,00 €
11	FACHADA PRINCIPAL A CALLE SANT BARTOMEU	4.686,45 €
12	FACHADAS A PATIOS INTERIORES	6.169,71 €
13	INCIDENCIAS EN LAS AEROTERMIAS DE LAS VIVIENDAS	0,00 €
14	PARTICIONES	4.088,15 €
15	INCIDENCIAS EN CARPINTERÍAS	961,28 €
16	JUNTAS ENTRE PIEZAS DE REVEST. DE BALCONES Y BAÑOS	0,00 €
17	AFECTACIONES EN REVESTIMIENTOS Y JUNTAS	2.381,60 €
18	CONDENSACIONES Y HUMEDADES	155,97 €
19	AISLAMIENTO DE TUBOS	0,00 €
20	PARQUET	0,00 €
21	OXIDACIÓN PIEZAS METÁLICAS	295,08 €
22	OTROS ASPECTOS	0,00 €

TOTAL VALORACIÓN INTERVENCIONES (P.E.M)**46.951,67 €**

19 % G.G.O y Beneficio Industrial s./ 46.951,67 €

8.920,82 €

**TOTAL
P.E.C****55.872,48 €**

2,5 % Seguridad y Salud s./ 46.951,67 €
 0,95%Tasa + 4% ICIO Ayuntamiento s./ 46.951,67 €
 10 % Inter. técnico facultativo s./ 46.951,67 €

1.173,79 €

2.324,11 €

4.695,17 €

(TOTAL P.E.C Y S.S + 10% IVA) + (Tasa/ICIO) + (HONOR. TÉCNICO + 21% IVA)**70.756,16 €**

Notas:

La valoración se ha realizado aplicando precios unitarios de partidas de bancos de precios independientes publicados, utilizados en el ramo de la construcción, como son el CYPE (Generador de Precios) y el Boletín Económico de la Construcción. Cuando no se ha localizado una partida específica o la tipología de trabajo no permitía una medición y aplicación de precio unitario, se ha realizado "por

administración", justificando los rendimientos de los operarios necesarios para realizar el trabajo y aplicando precios de mano de obra del BEC (Boletín Económico de la Construcción).

Los desplazamientos se han contemplado en los diferentes rendimientos. También se ha tenido en cuenta el Beneficio Industrial y los Gastos Generales de Obra.







La intervención de un técnico facultativo se ha tenido en cuenta para la redacción de documentación técnica, tramitación de expediente municipal y dirección/supervisión de los trabajos.







El gravamen de tasa e impuesto municipal se ha obtenido a través del portal de internet del Ayuntamiento de [REDACTED].

A continuación se aporta detalle de algunas partidas utilizadas en la valoración:

u	Quadre de comandament per accionament manual de la ventilació de l'aparcament d'ús exclusiu bombers, format per armari metàl·lic amb tapa i dos pulsadors per aturada/posada en marxa de l'aportació i extracció de l'aparcament respectivament. Inclou instal·lació i maniobres. (P - 575)	2.069,63	1,000	2.069,63
u	Cajas de ventilación helicoidales desenfumageSerie CHGT. Producto: CHGT/4-560-6/26 1,1kW (230/400V50Hz) F400. Cajas de ventilación helicoidales, certificadas según EN 12101-3 para trabajar inmersas a 400°C/2h ó 300°C/2h, fabricadas en chapa galvanizada.Aislamiento acústico interior ignífugo (M0) de fibra de vidrio de 25 mm de espesor, y panel interior en chapa de acero perforada. Hélice de álabes orientables tipo "aerofoil", equilibrada dinámicamente según ISO 14694: G6.3, con semicubo de chapa de acero o aluminio, con casquillo de arrastre de acero, en función del diámetro y requisitos de temperatura.Motor trifásico, IP55, Clase H para funcionar en uso continuo (S1) o emergencia (S2).Temperatura ambiente de operación estándar: -20°C a +40°C.MotoresDe una velocidad 4 polos.De dos velocidades 4/8 polos.Categoría de eficiencia mínima IE3 para potencias de 0,75kW o superior, e IE2 para potencias inferiores. No aplicable a motores de 8 polos o de dos velocidades.Tensión de alimentación trifásica:230/400V-50Hz hasta 3 kW.400V-50Hz, para potencias superiores y motores de dos velocidades.Motores regulables por variador de frecuencia.En caso de emergencia el ventilador puede ir alimentado a través del variador, siempre que sea de la serie VFTM, y/o se cumplan los requisitos detallados en UNE EN 12101-3.(Versiones para 60Hz disponibles en EasyVent).Bajo demandaMotores de dos velocidades (2/4, 4/6 y 6/12 polos).Motores con sonda PTC o resistencias calefactoras.Otros datosSentido del aire Motor-Hélice (flujo A). Montaje en flujo horizontal. Incluido variador de frecuencia (P - 397)	3.804,26	1,000	3.804,26

m2	Formació de conducte rectangular de planxa d'acer galvanitzat, de gruix 0,8 mm, amb classificació de resistència al foc E600/120, amb unió marc cargolat i clips, segellat amb massilla resistent a altes temperatures, muntat adossat amb suports (P - 390)	48,08	425,000	20.434,00
m	Conducte helicoidal circular de planxa d'acer galvanitzat de 160 mm de diàmetre (s/UNE-EN 1506), de gruix 0,5 mm, muntat superficialment (P - 387)	18,48	95,000	1.755,60
u	Reixa de xapa estampada, amb regulador de cabal. Marca MADEL model CCV-600x150. (P - 392)	45,25	12,000	543,00
u	Reixa de xapa estampada, amb regulador de cabal. Marca MADEL model CCV-600x200. (P - 393)	45,25	12,000	543,00
u	Reixeta per a trànsit d'aire amb marc telescòpic i aletes en forma de "V" paral·leles a la cota major sèrie TRH-A (T) AA dim. 200x160, construïda en alumini i acabat anoditzat AA, fixació amb cargols visibles (T). Marca MADEL. (P - 394)	37,55	36,000	1.351,80
u	Reixeta intumescent EI120, de 400x400 mm. Marca MADEL model FTR. Inclosos 2 reixetes DMT-AR. (P - 396)	291,65	20,000	5.833,00
m2	Protecció contra el foc EI-120 de conducte de ventilació metàl·lic amb plaques de silicat càlcic de 52 mm de gruix, amb una conductivitat tèrmica de 0,09 W/(m·K) i una densitat de 500 kg/m ³ , totalment instal·lat (P - 391)	120,29	20,096	2.417,35

IVG100	Conducto para ventilación y extracción de humos. Sistema "DINAK"	PRECIO	330,02€ m 
<p>Conducto para ventilación y extracción de humos, formado por tubo de pared simple de acero inoxidable AISI 304 con aro de estanqueidad, gama XT, "DINAK", de 300 mm de diámetro interior, resistencia al fuego E600 90 según UNE-EN 13501-4, temperatura máxima de 200°C, presión de trabajo de hasta 5000 Pa. Incluso accesorios y material auxiliar para montaje y sujeción a la obra. Ver menos</p>		EXPORTACIÓN	    
		Enviar sugerencia	

LFA010	Puerta cortafuegos de acero galvanizado	PRECIO	389,34€ Ud 
<p>Puerta cortafuegos pivotante homologada, EI2 60-C5, de una hoja de 63 mm de espesor, 800x2000 mm de luz y altura de paso, acabado lacado en color blanco formada por 2 chapas de acero galvanizado de 0,8 mm de espesor, plegadas, ensambladas y montadas, con cámara intermedia de lana de roca de alta densidad y placas de cartón yeso, sobre cerco de acero galvanizado de 1,5 mm de espesor con junta intumescente y garras de anclaje a obra, incluso cierrapuertas para uso moderado. Incluso silicona neutra para el sellado de las juntas perimetrales. Ver menos</p>		EXPORTACIÓN	    
		Enviar sugerencia	

**LINER ARMADO RENOLIT
ALKORPLAN3000 AZUL PERSIA
GRESITE. 35417217F**

ASTRALPOOL

- Lamina armada de PVC especial para resistir los efectos corrosivos del producto químico.
- Membrana reforzada impresa, espesor 150/100.
- Resistente ante los rayos UV
- Material fácil de manejar y sencillo de instalar.
- Medidas 1,65 x 21m
- Venta rollo completo 41,25 M2
- También disponible en otros colores.

354172091

998,27 €
IVA incluido

Recibe tu compra antes de pagar [seeQuora](#) Info

Fracciona tu pago desde 29.00 € con [seeQuora](#) Info

[Añadir al carrito](#) [Favoritos](#)

Liner Liner armado Liner armado Renolit 35417217F

Recíbelo entre el 27 y 4 de Jul si haces el pedido ahora. En Baleares, el pedido se entregará entre el 4 y 11 de Jul*. Tu Piscina Online no se hace responsable de los retrasos causados por causa mayor.



OXP010 Alquiler de plataforma elevadora

Alquiler diario de cesta elevadora de brazo articulado, motor diésel, de 16 m de altura máxima de trabajo.

Opciones -

Plataforma elevadora

- Cesta elevadora de brazo articulado
- Cesta elevadora de brazo telescópico
- Plataforma elevadora de tijera

PRECIO **131,62€ Ud** [Info](#) [Compartir](#)

EXPORTACIÓN [FIE](#) [BDC](#) [Excel](#) [Word](#) [PDF](#)

[Enviar sugerencia](#)



RFS010 Pintura al silicato sobre paramento exterior

Aplicación manual de dos manos de pintura al silicato, color a elegir, acabado mate, textura lisa, la primera mano diluida con un 10% de agua y la siguiente sin diluir, (rendimiento: 0,1 l/m² cada mano); previa aplicación de una mano de imprimación, a base de soluciones de silicato potásico, sobre paramento exterior de mortero de cemento. [Ver menos](#)

PRECIO **8,74€ m²** [Info](#) [Compartir](#)

EXPORTACIÓN [FIE](#) [BDC](#) [Excel](#) [Word](#) [PDF](#)

[Enviar sugerencia](#)


OXA115 Alquiler de plataforma suspendida


Alquiler, durante 30 días naturales, de plataforma suspendida de accionamiento motorizado, de 2 m de longitud, formada por uno o más módulos independientes de 90 cm de anchura ensamblados entre sí, para trabajar en paramentos verticales de hasta 30 m de altura.

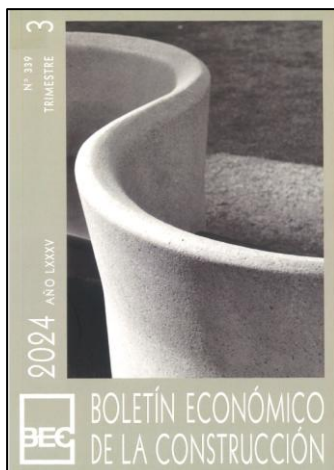
PRECIO **122,71€ Ud** [Info](#) [Compartir](#)

EXPORTACIÓN [FIE](#) [BDC](#) [Excel](#) [Word](#) [PDF](#)

[Enviar sugerencia](#)


DRF030	Eliminación de revoco o estuco en paramento exterior	PRECIO	13,38€ m²
<p>Eliminación de revoco o estuco de cal y de su enfoscado base, aplicado sobre paramento vertical exterior de hasta 3 m de altura, con medios manuales, sin deteriorar la superficie soporte, que quedará al descubierto y preparada para su posterior revestimiento, y carga manual sobre camión o contenedor. Ver menos</p>		<p>EXPORTACIÓN </p> <p>Enviar sugerencia</p>	

RPR010	Revoco liso sobre paramento exterior	PRECIO	35,78€ m²
<p>Revoco liso con acabado lavado realizado con mortero de cal sobre un paramento exterior, armado y reforzado con malla antiálcalis incluso en los cambios de material y en los frentes de forjado.</p>		<p>EXPORTACIÓN </p> <p>Enviar sugerencia</p>	



MANO DE OBRA. «MA D'OBRA»										
JORNALS BARCELONA. «JORNALS» * (Sin antigüedad)										
	ENCARGADO		CAPATAZ		OFICIAL 1º		AYUDANTE		PEON	
	Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.	Coste	Fact.
*Albañilería .. h.	36,84	44,21	32,56	39,07	28,27	33,93	24,30	29,16	23,46	28,14
Calefacción .. »					34,40	41,24	25,31	30,37		
Cantería . . . »					28,27	33,93	24,30	29,16		
Carpintería . . »					36,12	43,34	30,79	36,95		
Carp. metálica »					30,71	36,86	25,02	30,24		
Cerrajería . . . »					22,69	27,19	20,01	24,02		
Ebanistería . . »					39,78	47,74	34,65	41,58		
Electricidad . . »					35,43	42,52	26,07	31,28		
*Estuco »					28,27	33,93	24,30	29,16		
Fontanería . . . »					35,43	42,52	26,07	31,28		
*Mármoles . . . »					26,62	31,94				
*Mosaistas . . . »					28,27	33,93	24,30	29,16	23,46	28,14
*Pintura »					28,27	33,93	24,30	29,16	23,46	28,14
Vidriería »					31,08	37,30	22,68	27,22		
*Yesería »					29,80	35,76	25,71	30,85		
Jardinería . . . »					22,07	26,49	18,84	22,61		

Impuesto de obras (ICIO) y Tasa municipal

 <p>Ajuntament</p> <p>REGIDORIA D'HISENDA</p> <p style="text-align: right;">Departament d'Hisenda i Gestió Pressupostària</p>
<p>5. L'impost es merita en el moment d'iniciar-se la construcció, la instal·lació o l'obra, encara que no se n'hagi sol·licitat o obtingut la llicència o no s'hagi presentat la declaració responsable o comunicació prèvia corresponents.</p> <p>Article 8è. Tipus de gravamen</p> <p>El tipus de gravamen serà del 4 per 100.</p>

2. Llicències d'obres menors:

2.1. Llevat els supòsits més avall detallats, la quota s'obté d'aplicar sobre la base imposable un tipus del 0,95%. Quota mínima de 100,00 € (A percebre sempre que els drets fixats en la tarifa precedent no arribi a aquesta quantitat.). S'inclou en aquest apartat la construcció de piscines d'ús particular o comunitari.

4.- CONCLUSIONES

- En el presente dictamen se ha realizado un análisis de los aspectos que se reclaman y se ha justificado técnicamente la procedencia o improcedencia de los presuntos defectos y la causa o concausas que han provocado los incidentes realmente existentes.

- Se ha comprobado que la gran mayoría de actuaciones que pretende la Comunidad de Propietarios son improcedentes o son desproporcionadas.

- Se ha constatado falta de rigor en el informe técnico acompañado a la Demanda. Consecuentemente, no existe fundamento en las actuaciones que se reclaman y tampoco en las valoraciones económicas.

- Varios extremos que se reclaman ya fueron solucionados. Los daños que quedan pendientes de reparación se han contemplado en la propuesta de intervención y en la valoración económica.

- Se ha demostrado que hay aspectos que se reclaman que tienen relación con una manifiesta falta de mantenimiento por parte de los propietarios e inquilinos.

- Después de 8 años desde que se entregó la promoción, la Comunidad de Propietarios pretende una cantidad desorbitada para sustitución total del sistema de aerotermia cuando ésta no justifica ningún defecto en el funcionamiento y tampoco acredita que se haya realizado el mantenimiento anual preceptivo por un SAT autorizado por el fabricante.

- Las propuestas de intervención que se han contemplado en el presente dictamen son coherentes con los incidentes realmente existentes y con el alcance de éstos. Así, la valoración guarda relación directa y se ha justificado aplicando medición detallada y precios unitarios del Banco de Precios CYPE en todas las partidas en las que se ha localizado una de referencia. También se han detallado los rendimientos y precios unitarios del Banco de Precios BEC en aquellas intervenciones en las que no ha sido posible o representativa una partida de obra. Para acreditar la coherencia, se ha aportado el extracto de un gran número de partidas de obra que se han utilizado.

Esta es la opinión del técnico que suscribe, dada según la formación y práctica adquirida mediante el ejercicio de la profesión, en Barcelona a 26 de junio de dos mil veinticinco.

El presente dictamen consta, incluida ésta, de 85 páginas numeradas.

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