

Javier Gómez Escudero
Arquitecto colegiado en CTAA nº13256
Calle Canónigo Torres 8,2A,
Torrevieja 03181 Alicante
+34 619043967
info@architect88.com

Grupo D.L.J.
asesoramiento técnico y legal
C/ Cartagena nº 7 anexo
San Javier 30730 Murcia

INFORME PERICIAL

Realizado por el arquitecto Javier Gómez Escudero con dni 29212896K y nº de colegiado 13256 en el CTAA y por Grupo D.L.J que pertenece a la SOCIEDAD ESPAÑOLA DE VALORADORES (Propiedad y Patrimonio) con numero de Identificación Nacional EN-143 con residencia y ejercicio en Murcia

EXPONE :

Este informe fue solicitado por unanimidad de la Junta General de Playa Flamenca X de 2016. Nuestra cita fue aprobada por el presidente y comité de la comunidad y autorizada por el presidente con nombre completo Antony Colin Mayes con el asesoramiento de la administradora Sonia Ciruelos a fin de realizar Informe Pericial, dictaminar sobre la patología de la estructura y terminaciones de los inmuebles que conforman la Urbanización P Flamenca sita en la CL 3 3 Rs Las Palmeras de Orihuela Costa, término municipal de Orihuela –Alicante según la parcela catastral con número 9213811XH9091S, con el fin de proceder a la emisión del oportuno Informe Pericial, en el día 6 de marzo de 2017 se procede a girar visita de inspección al lugar anteriormente descrito con el fin de practicar la oportuna inspección ocular previa al estudio que se nos solicita, por lo que personado en el lugar antes mencionado y asistido por el presidente Antony Colin Mayes como mandatario verbal/representante legal de dicha comunidad se da comienzo a la misma.

Descripción

Urbanización compuesta por un conjunto de viviendas de forma poligonal, compuesta por dos cuerpos sensiblemente cuadrangulares, uno principal o vivienda al que se le adosa por uno de sus laterales una pequeña prolongación a modo de atrio debidamente delimitado y cerrado, y otro en planta de semisótano al que se accede por rampa y puerta independiente, situado a una cota de -2,60 mtrs.

El primer cuerpo está adosado al cuerpo principal por su lateral derecho, por donde se comunican entre sí, a este cuerpo se accede por una puerta desde dicha vivienda (lateral izdo) y a la vivienda o cuerpo principal mediante puerta de entrada a la que se tiene acceso salvando un escalón desde la terraza o porche, desde la zona de pasillos comunes situado en su misma cota.

El segundo cuerpo, tiene una superficie de unos 1600 metros cuadrados aproximadamente, no teniendo comunicación directa con la viviendas descrita. A este se accede desde el exterior de la forma descrita anteriormente, con el fin de permitir el paso de vehículos o como zona de almacenaje.

En general tanto las viviendas como el aparcamiento presentan unas características constructivas de calidad media, siendo destacable en cuanto a sus terminaciones la mala calidad del material empleado y la mala ejecución en el montaje.

ANTECEDENTES

Nos encontramos ante una edificación de las habituales según métodos de construcción de los años 80 conformada ésta mediante estructura mixta porticada de hormigón, destinándose la parte de semisótano a plazas de aparcamiento a las que se accede mediante rampa por su lado oeste, sin comunicación con las viviendas situadas en su parte

superior, siendo la superficie aproximada de 1600 m² teniendo superiormente viviendas individuales con atrio y patio adosadas formando manzanas abiertas.

El acceso a estas viviendas transcurre a través de unos pasillos exteriores, en los que se puede apreciar las diferentes juntas de dilatación entre una fase constructiva y la otra.

En la visita efectuada y una vez realizada una minuciosa inspección ocular no se pueden atribuir a la construcción ni al uso de las mismas grandes desperfectos o daños generalizados que afecten a zonas comunes, si bien es cierto que la mayor parte de los daños que expresamos en el apartado de aparcamientos, han sido provocadas por las deficiencias observadas y transmitidas por las zonas comunes entre viviendas (humedades y filtraciones)

Zonas comunes exteriores

Los pasillos que dan acceso a las viviendas carecen de un mantenimiento generalizado, lo que proporciona que tanto en el solado de los mismos (en su mayoría cerámico), como en las juntas con las barandillas de protección y separación se hallan provocado agrietamientos en el junteado que ocasionan siempre a nuestro criterio el que se produzcan las filtraciones a la planta inferior (aparcamientos)



De igual manera se ha observado que en distintos patios laterales de algunas viviendas no se ha llevado a cabo ningún tipo de mantenimiento en el solado de los mismos, denotándose a simple vista la falta de junteo entre sus distintas piezas, lo que vuelve a contribuir a las distintas filtraciones que en documental fotográfica se detallan



En varios puntos de los solados de los pasillos entre viviendas se observan a simple vista zonas que por desnivel proporcionan áreas donde se acumula el agua sin posterior evacuación, lo que vuelve a contribuir como ya dijimos anteriormente a la filtración de aguas a la zona de aparcamientos

Durante la inspección efectuada se observa la nueva construcción / rehabilitación de una de las escaleras de accesos a los pasillos comunitarios , donde en el momento de la visita no observamos ningún tipo de tela asfáltica anti filtraciones , lo que sin ningún género de dudas provocara humedades por filtración en la planta inferior



Acceso a aparcamiento.- Se realiza mediante rampa exterior de asfalto bituminoso, observándose en el día de la inspección un mal estado tanto en su ejecución como en las terminaciones y juntas con paramentos verticales exteriores.



División física.- Aunque en un principio esta superficie de sótano fue destinada a aparcamientos comunitarios –diáfanos, nos encontramos que gran parte de ellos han sido divididos con mampostería cerámica, habilitando espacios entre pilares destinados a garajes cerrados mediante puerta metálica, haciendo un uso particular de un equipamiento colectivo, esta distribución se ha realizado mediante un sistema de anillo central con vial de acceso que da acceso a dichas plazas de aparcamiento.

Instalación eléctrica.- Nada que objetar, cumple el R.E.B.T.

Instalación contra incendios.- No se aprecia en la inspección efectuada la existencia de extintores, según normativa, ni la existencia de cuadros de mangueras ni columnas próximas de extinción.

La normativa existente a día de la fecha nos habla de un extintor A B ,C, polivalente cada 50 m² o fracción y uno de 125 sobre carrito para su

movilidad en la zona, igualmente en ningún momento hemos observado detectores de CO2 o de humo.

PARAMENTOS VERTICALES

Paramentos verticales exteriores .- Los paramentos verticales exteriores realizados como cerramientos del aparcamiento que nos ocupa han sido realizados con bloque de hormigón 20x20x40 terminados con cotegran, encontrándose en la actualidad en un deficiente estado por falta de mantenimiento que según nuestro parecer, ha sido inexistente desde la terminación de la obra al día de la fecha. Lo que ha generado agrietamiento del mismo dando lugar a filtraciones tanto de agua como de humedades diversas.



Se ha observado en las entradas de aire exteriores que se encuentran a la misma cota que el riego asfáltico, lo que ocasiona entrada de agua directamente, ocasionando las humedades existentes



Paramentos verticales interiores.- Carecen de cualquier tipo de terminación encontrándose en su estado primario, viéndose afectados por las humedades transmitidas desde el exterior, en concreto en la escalera situada en el lateral izquierdo del aparcamiento por su entrada principal, siendo conveniente la reparación de los daños observados ejecutándose tanto desde el exterior como desde el interior.



PARAMENTOS HORIZONTALES

Paramentos horizontales (suelo).- Consiste en una lechada de cemento ruleteado sobre encachado de piedra al uso sin más terminación, conservándose aparentemente en buen estado.

Paramento horizontal superior (techo).- Está realizada con viguetas de hormigón pretensado formando ríos de bovedillas de 20x40x80 , en las que hemos visto intercaladas en diversas partes otras de 80x80 , sin que en principio exista una explicación previa para su uso, encontrándose en buen estado salvo cinco de ellas que presentan un ligero agrietamiento por donde

se producen pequeñas filtraciones, siendo esto causa susceptible de reparación sin grandes costos económicos.



En la inspección ocular efectuada se ha podido comprobar el deficiente estado de la junta de dilatación, que aunque en su momento fue reparada, y disimulada con un “tapagrietas” metálico, dada su mala ejecución debiera ser reconsiderada una nueva adaptación



ESTRUCTURA

Formación de pórticos.- Pórticos realizados con hormigón armado en pilares y jácenas siendo de 40x60 sobre zapatas de hormigón de 80 x 80 unidas por correas de hormigón, según proyecto básico y de ejecución, no presentando patologías inquietantes en el día de la fecha.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Han quedado suficientemente descritas en este Informe:

A la vista de la documental fotográfica que adjuntamos, cualquier lego en la materia puede darse perfecta cuenta de lo actuado y a ellas nos remitimos:

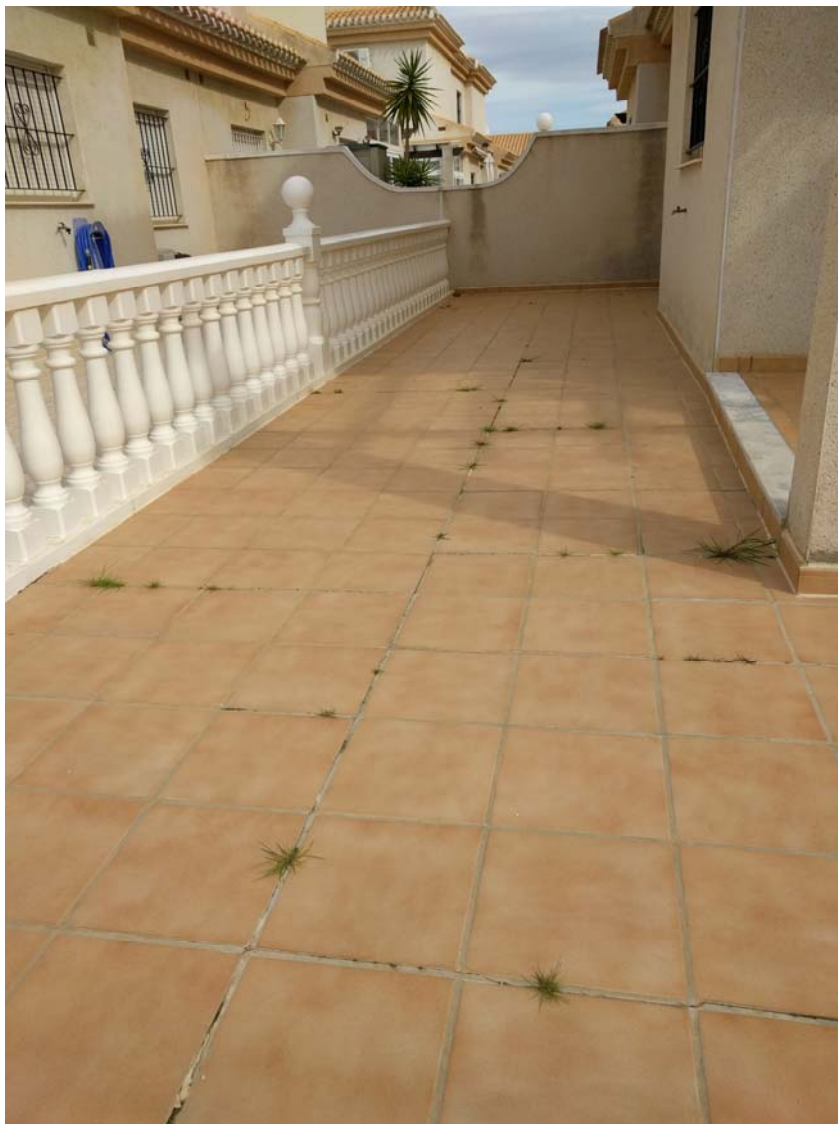
Fotografía n° 1

Se puede observar en el lateral tanto en su parte central como en la proximidad del tapajuntas el desconchado existente con pérdida del enlucido de terminación y distanciamiento entre las juntas de la pieza central de unión.



Fotografía nº 2

Se aprecia de manera clara y ostensible el agrietamiento de las juntas de unión y por siguiente la filtración de agua por ellas debido a la inexistencia de membrana impermeable que se debe prolongar verticalmente en la unión de la fachada de la vivienda y el pavimento exterior.



Fotografía nº 3

Desprendimiento de una pieza cerámica del muro lateral exterior de los garajes.



Fotografía nº 4

Al igual que en la fotografía nº2, se vuelve a apreciar el agrietamiento de una de las juntas de unión y la pérdida del enlucido de terminación en la zona.



Fotografía nº 5

En el ángulo superior izquierdo vemos la deficiente terminación en las uniones de los paramentos y el desprendimiento al que aludimos en las fotografías anteriores.



Fotografía nº 6

Como ya viene siendo habitual en el paramento exterior que circunda al aparcamiento, volvemos a los desconchados de terminación en la parte baja del mismo y su unión con el asfalto que da acceso a la entrada del aparcamiento.



Fotografía nº 7

Siguiendo con la tónica habitual en la juntas de la fachadas de las viviendas se vuelve a observar el desprendimiento del mortero de terminación en la cercanía donde se ha construido el garaje.



Fotografía n° 8

Quizás en este lateral se pueda observar de manera clara y contundente la mala terminación y mantenimiento del cotegran existiendo evidentes agrietamientos en el mismo, lo que ocasiona las filtraciones antes aludidas.



Fotografías n° 9

En estas fotografías se puede observar fácilmente que se han marcado quizás por asentamiento de los distintos paramentos los tabiques de las divisiones interiores en distintos aparcamientos.



Fotografía nº 10

Como podemos ver, se puede apreciar con claridad la mala terminación y el rejunteado entre el muro de cierre y la fachada perimetral de la urbanización.



Fotografía n° 11

Así mismo se puede observar que las acometida de instalaciones sanitarias y las del servicio de agua para uso doméstico no han sido realizadas conforme a la normativa existente, ocupando las bajantes espacios comunes en los distintos garajes habilitado.



A la vista de la inspección ocular realizada, y del posterior estudio técnico con la documental fotográfica aportada y comprobados los daños existentes en los diferentes puntos de la construcción que nos ocupa estimamos que el coste de reparación de los mismos ascendería a la cantidad de**EUROS** (,00 €)

CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN

Por lo anteriormente expuesto, y para que surta los efectos oportunos donde convenga y proceda, estimamos que el **VALOR DE REPOSICIÓN**, o **COSTE DE ADECUACIÓN (C.R.N.)** del inmueble objeto del presente informe asciende a la cantidad de**EUROS.**(,00 €)

El presente informe-valoración se ha realizado por el método de coste y reposición, siendo esta nuestra opinión que emitimos bajo nuestro leal saber y entender, opinión que sometemos a cualquier otra mejor fundada o a superior criterio.

Fdo: Javier Gómez Escudero
Arquitecto Colegiado nº 13256 en CTAA

En Torrevieja a 28 de Marzo de 2.017