

INFORME Y DICTAMEN PERICIAL

DE

PATOLOGIA

DE LA VIVIENDA

SITA EN

CALLE JOSE XXXXXXXXXXXXXXX N°5 Es:1

Pl:00 Pt:0A

46XXX XXXXXXXXXXX [VALENCIA]

SOLICITANTE: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

ARQUITECTO: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

JULIO DE 2019

ANTECEDENTES

SON LOS DATOS DE TODOS LOS AGENTES INTERVINIENTES, TECNICO REDACTOR DEL INFORME, PROPIETARIO Y CUALQUIER OTRO QUE PUDIERA INTERVENIR EN EL ENCARGO QUE SE NOS HACE

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, Arquitecto colegiado número **XXXXXX** en el Colegio Oficial Arquitectos de Valencia, a petición de D. **XXX XXXXXXX XXXXXXX**, como respuesta al Dictamen Pericial de Patologías Detectadas En Vivienda Unifamiliar sita en CALLE JOSE **XXXXXXXXXXXXX N°5 Es:1 Pl:00 Pt:0A, 46XXX XXXXXXXXXX [VALENCIA]**, se me pasa a encargo para emitir el presente informe pericial.

FUNDAMENTOS

EN ESTE APATADO REALIZAMOS UNA DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INSPECCION QUE HABREMOS HECHO AL INMUEBLE, CON LO QUE OBSERVAMOS EN DICHA INSPECCIÓN, SIN ENTRAR EN VALORACIONES DE NINGÚN TIPO. TAMBIÉN PODEMOS INDICAR AQUELLOS DOCUMENTOS QUE SE NOS HAYA PROPORCIONADO RELACIONADOS CON EL INFORME, (ESCRITURA, CATASTRO, CONTRATOS...)

El pasado día 17 de Julio de 2019, me personalizo en la vivienda sita en la CALLE JOSE **XXXXXXXX XXXXXXXXN°5 Es:1 Pl:00 Pt:0A, 46XXX XXXXXXXXXX [VALENCIA]**, realizando una inspección visual de la Vivienda.

En dicha inspección visual, se observa que la vivienda se sitúa en planta baja del edificio sito en la CALLE JOSE **XXXXXXXX XXXXXXXXN°5 Es:1 Pl:00 Pt:0A, 46XXX XXXXXXXXXX [VALENCIA]**. Con acceso directo desde la vía pública. Accediendo a un primer espacio

que hace las funciones de recibidor, salón-comedor-cocina-office, desde este espacio hay dos pasillos, Uno que da acceso a un dormitorio y a un baño. Y un segundo pasillo que da acceso a dos dormitorios, el segundo dormitorio, da acceso a un vestidor y a un baño propio de dicho dormitorio.

La vivienda en cuestión fue finalizada en 1972, según consta en la ficha catastral.

Según la inspección visual del inmueble, se observa que la vivienda, ha sido recién reformada. Y en dicha reforma se encuentran una serie de patologías y/o deficiencias en la ejecución de dicha reforma, que procedemos a detallar en el siguiente apartado.

VALORACIONES TECNICAS

YA DESDE UN PUNTO DE VISTA TÉCNICO, PROCEDEREMOS A ENUMERAR POR UN ORDEN LÓGICO LOS DEFECTOS Y PATOLOGÍAS ENCONTRADOS EN LA INSPECCIÓN Y ANÁLISIS ANTERIOR. Y SU ORIGEN O CAUSA

Como se ha mencionado anteriormente, se han encontrado una serie de defectos, los cuales clasificamos en los siguientes tipos:

INSTALACION ELECTRICA:

Se observan múltiples deficiencias en la instalación eléctrica que se realizó en dicha reforma de la vivienda, antes indicada:

Cuadro de luces sin toma de tierra, cables descubiertos, empalmes con cinta aislante...todo ello no se ajusta a lo indicado en el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión. Lo que conlleva que la instalación pueda ocasionar diversos daños en la vivienda.

o En el cuadro eléctrico general se observan que la conexión de diversas líneas a los magnetotérmicos no es correcta puesto que existen partes activas de los conductores que no se han introducido correctamente en su conexionado. (Quedando el cableado al descubierto,

lo que conlleva un alto riesgo de accidente). Se deberán conexionar los conductores a las protecciones de forma que no sean vivibles partes activas (cobre) fuera de estas o realizar las conexiones mediante punteras normalizadas para cada sección de conductor.

Así mismo, la instalación no dispone de protección toma de tierra. Lo que puede ocasionar en caso de pérdidas de tensión o derivaciones, sobre cargas de tensión. Es decir, el diferencial es el encargado de que se corte el suministro de luz cuando hay una derivación a tierra, al no encontrarse instalada la toma de tierra, este diferencial no actúa. Conllevando un alto riesgo de accidente.

Si por ejemplo alguno de tus aparatos eléctricos tiene algún cable con tensión tocando una parte metálica por culpa de alguna avería, cuando toques esa parte metálica te electrocutaras, y al no haber toma de tierra el diferencial no actuará.

o Se observan varias tomas de corriente que han quedado instaladas a demasiada profundidad de los cerramientos, de forma que para una correcta utilización se han instalado suplementos artesanales (cartón y otros elementos). Se deberá faltar correctamente las cajas al paramento.

o Como podemos ver en diversas fotografías, (desde la 8 a la 18), las uniones y conexiones están realizadas directamente mediante retorcimiento y posterior recubrimiento con cinta. La unión de cables (Empalmes) mediante retorcimientos o arrollamientos, quedan totalmente prohibidos en el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión. Presentando un alto riesgo de accidente eléctrico.

Añadir que diversos electrodomésticos, más concretamente el horno, la vitrocerámica y la lavadora, carecen de tomas de corriente, para enchufar dichos electrodomésticos a la red. Habiendo dejado el instalador directamente los cables al descubierto, para conectar directamente dichos electrodomésticos. (Ver foto 21 y 22). Esto presenta

un alto riesgo de accidente eléctrico, debido a que las conexiones no se han realizados como se indica en la normativa.

Así mismo, se observa que diversas tomas de corriente, han sido puenteados, es decir, han sido conectados directamente las tomas de corriente a los interruptores. Para así, evitar llevar una línea de tomas de corriente a dichos interruptores. (Ver foto 23 y 24). Esto conlleva a que en caso de fallo los diferenciales no actúen correctamente.

Se deberán revisar todas las uniones, así como revisar y eliminar los puenteados, para ello se deberán realizar nuevas líneas de tomas de corriente. Además de instalar las tomas de corriente adecuadas para los diferentes electrodomésticos.

o Como se indica en el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión. Para electrificación Básica deberá disponerse como mínimo de los siguientes circuitos con las siguientes protecciones:

- C1 2x10A Alumbrado
- C2 2x16A Tomas de Corriente de uso general
- C3 2x25A Cocina y Horno
- C4 2x20A Lavadora, Lavavajillas y Termo
- C5 2x16A Tomas de Corriente de Aseos y Cocina

Por lo que se aprecia en las fotografías, se ha instalado una protección de 2x16A para el C4 cuando debería de ser de 2x20A con conductores de 4mm². En caso de instalar protecciones de 2x16 en el C4, habría que instalar un mínimo de 3 ud., una para cada receptor. Esto conlleva, a que la instalación este sobre cargada, al estar por debajo de lo necesario, conllevando a posibles fallos eléctricos graves, e incluso fallo del cableado.

Por lo que se debería sustituir el protector de 2X16A por el de 2x20A.

o A continuación se indican las condiciones para considerarse una vivienda como electrificación Básica, en caso de no cumplir alguna de estas condiciones, se deberá considerar elevada e instalar un mayor número de circuitos según indica el REBT:

- Superficie útil de la vivienda superior a 160 m².
- Si está prevista la instalación de aire acondicionado.
- Si está prevista la instalación de calefacción eléctrica.
- Si está prevista la instalación de sistemas de automatización.
- Si está prevista la instalación de una secadora.
- Si el número de puntos de utilización de alumbrado es superior 30
- Si el número de puntos de utilización de tomas de corriente de uso general es superior a 20
- Si el número de puntos de utilización de tomas de corriente de los cuartos de baño y auxiliares de cocina es superior a 6
- En otras condiciones específicas indicadas en el punto 2.3 de la ITC- BT 25.

En nuestro caso, como la vivienda se vendió, tras la reforma, con aire acondicionado, la instalación debería de realizarse con un grado de electrificación alto.

Conllevando a una modificación de la instalación eléctrica para adecuarla a lo exigido en normativa. Por lo que se debería instalar un mayor número de circuitos tal y como se indica en el REBT

INSTALACION DE FONTANERIA Y SANEAMIENTO

En lo referente a la instalación de fontanería y saneamiento, encontramos que, tras la reforma realizada en la vivienda, múltiples elementos han sido mal ejecutados. Los cuales pasamos a enumerar:

- La cocina no dispone de llave de corte de suministro de agua. Lo que se ha ejecutado para ahorrarse la colocación de dos llaves de corte de agua fría y caliente, es que las llaves de corte del Baño principal cortan el suministro de agua de la cocina, y por lo tanto esta, carece de tal servicio.
- Mampara de la ducha del aseo y del baño, no ha sido sellada después de su colocación, por lo que el agua sale entre el espacio que existe entre la pared y la perfilería de aluminio. Produciendo filtraciones.
- Las bajantes de la finca han sido desviadas, sin permiso de la comunidad, llevándolas por otra ubicación. Y sin comunicárselo tampoco a la comunidad.
- El patinillo de ventilación e instalaciones que da servicio a los aseos de la finca, ha sido cortado, y las aguas que anteriormente se recogían con la terraza, que se disponía en el suelo de dicho patinillo, ahora son recogidas, con una loneta impermeable, conectado por la parte inferior a un desagüe, la cual recoge las aguas. Esta solución es muy deficiente, como se ha podido ver por la reiterada entrada de agua que ha sufrido el propietario actual.
- La salida de humos que conecta la campana con la terraza, se ha solucionado con un tubo flexibles de aluminio, en dicha conexión se ha colocado una brida, que estrangula el tubo flexible, y por lo tanto impide la correcta salida de humos. Por lo que se debería sustituir dicho tubo, por uno sin estrangulamientos, que favorezca la correcta la salida de humos.

DEFICIENCIAS DIVERSAS:

- La puerta de acceso a la vivienda, se encuentra desplomada, lo que ocasiona, que, para la apertura total de la misma, roce con el suelo. Lo que hace necesario su desmontaje, y volver a colocarla con un correcto plomado.
- La bancada de la cocina, dispone de una medida inferior a 60 cm, y una altura inferior a lo estándar 90cm. Por lo que los diversos electrodomésticos, como la lavadora y la nevera no han sido posible instalarse, en los huecos previstos para su instalación.

Por lo que se recomienda la retirada y reinstalación de dicha bancada, con una anchura superior a 60 cm y una altura de 90 cm, para la posterior instalación, de armariada y diversos electrodomésticos bajo bancada.

CONCLUSIONES

O DICTAMEN PERICIAL ES ASEVERAR DE FORMA SEGURA EL ORIGEN O CAUSA DE LOS DAÑOS ASI COMO SU REPARACIÓN RECOMENDADA

Después de esta exposición, afirmamos, que los daños y/o deficiencias existentes provienen de obras ejecutadas posteriormente a la finalización de la vivienda, la reforma anteriormente descrita, por orden del anterior propietario e incluso algunas de ellas sin la autorización de la comunidad y contrarias a normativas.

Para ello se DEBE de proceder a subsanar las diferentes deficiencias, antes descritas:

- Reparación general en instalación eléctrica.
- Modificación de bancada en Cocina.
- Reinstalación de la puerta de acceso.
- Reposición del solado y bajante del patinillo.
- Sellado de las mamparas de los aseos.
- Informar a la comunidad de propietarios de la modificación en las bajantes.
- Instalación de la llave de paso de la cocina.
- Sustitución del tubo flexible de la salida de humos.
- Visto que la reforma ha sido realizada de una manera deficiente, y para garantizar que en un futuro no salgan otros vicios ocultos, será conveniente y necesario, la apertura de una cata, en un rincón del suelo de la vivienda, para comprobar que existe de un aislamiento e impermeabilización, para aislar a la vivienda del terreno. Ya que esto es necesario para una correcta habitabilidad de la vivienda.

Este último punto no se valora, aunque si procedemos a valorar, las aperturas de las catas a realizar.

Todo lo cual informo a los efectos oportunos y para una correcta solución del problema. A Julio de 2019.

Fdo : XXXXXXXXX XXXXX XXXXX.

Arquitecto COL. XXXXX

REPORTAJE FOTOGRAFICO

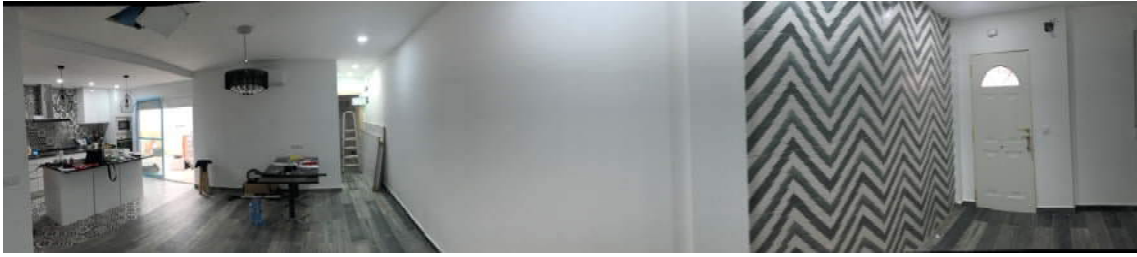


FOTO 1: VISTA GENERAL RECIBIDOR-SALON-COMEDOR-COCINA



FOTO 2: VISTA GENERAL PASILLO 1 Y ASEO

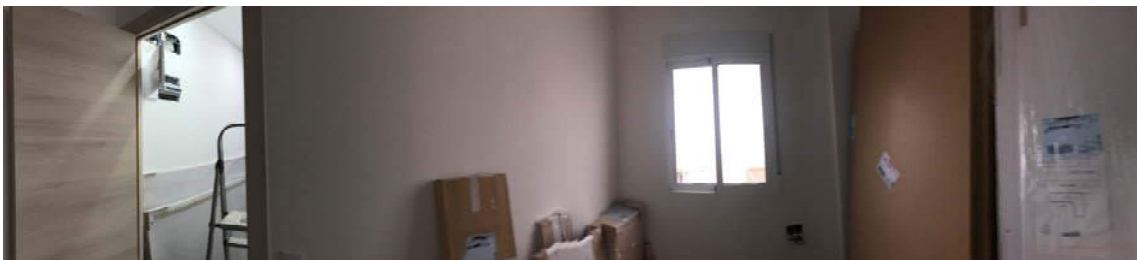


FOTO 3: VISTA GENERAL DORMITORIO 1



FOTO 4: VISTA GENERAL DORMITORIO 2



FOTO 5: VISTA GENERAL DORMITORIO PRINCIPAL



FOTO 6: VISTA GENERAL BAÑO PRINCIPAL Y VESTIDOR

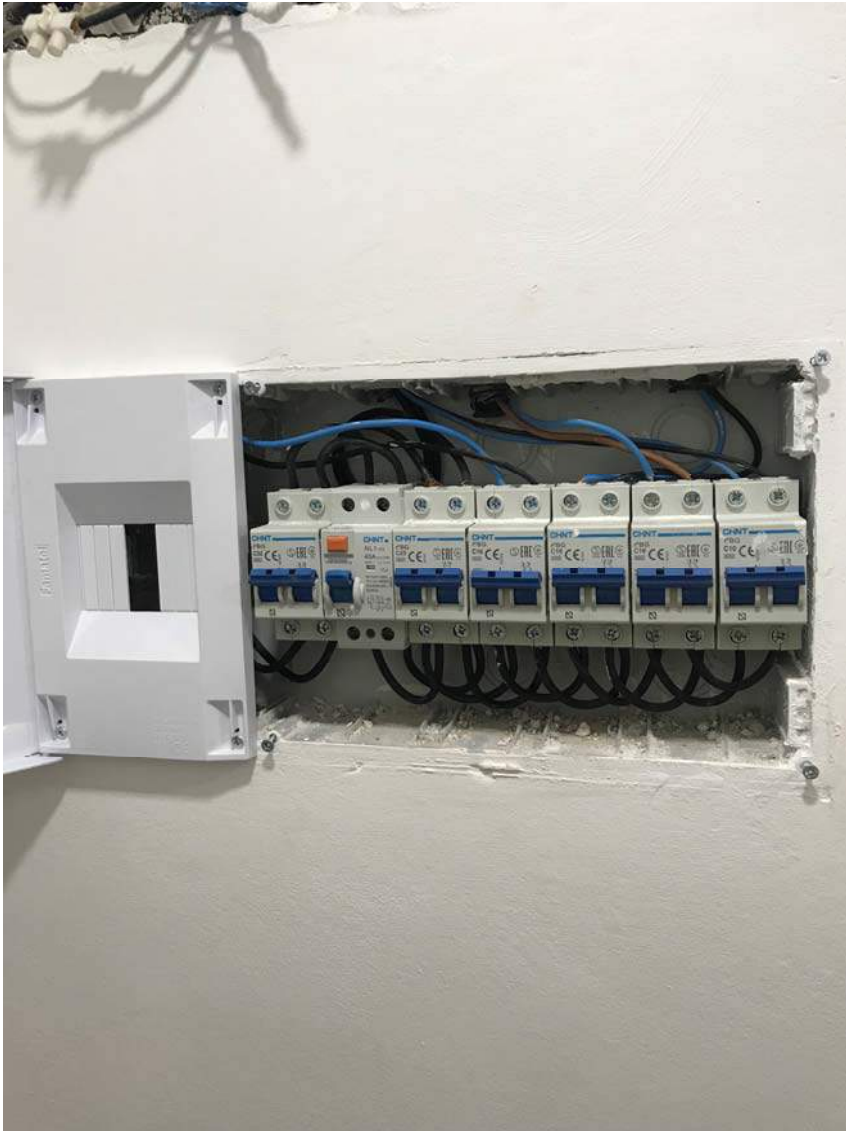


FOTO 7: VISTA GENERAL CUADRO GENERAL VIVIENDA



FOTO 8: CAJA REGISTRO PASILLO 1 ENCIMA CUADRO GENERAL CON LINEA DE ACOMETIDA



FOTO 9: CAJA REGISTRO PASILLO 1 ENCIMA CUADRO GENERAL PARA DISTRIBUCION VIVIENDA



FOTO 10: VISTA GENERAL Y DETALLE CAJA DE REGISTRO DE RECIBIDOR

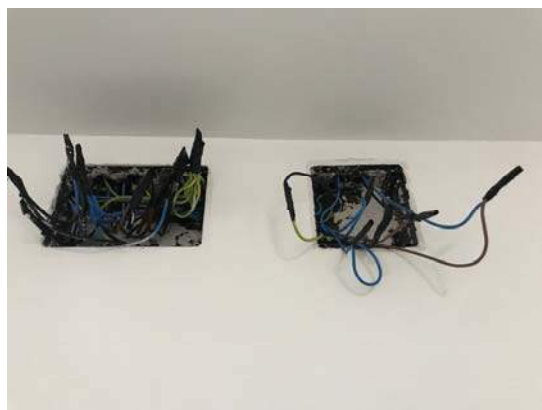


FOTO 11: VISTA GENERAL COCINA Y DETALLE CAJA REGISTRO

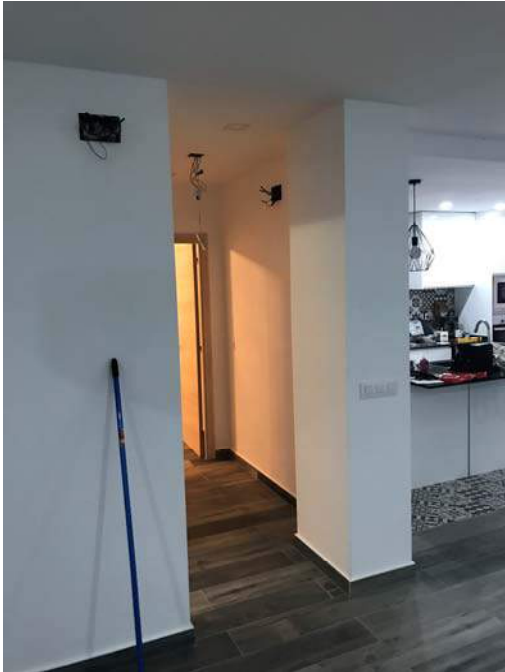


FOTO 12: VISTA GENERAL ZONA SALON Y DETALLE CAJA DE REGISTRO

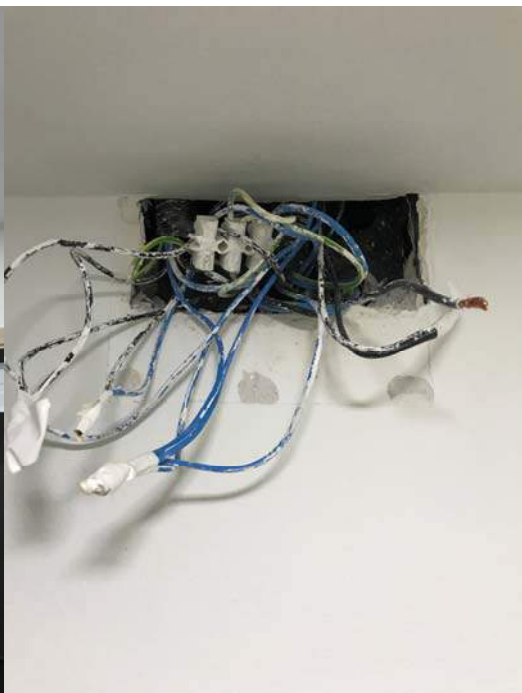


FOTO 13: VISTA GENERAL PASILLO 1 Y CAJA REGISTRO DE ASEO Y PASILLO

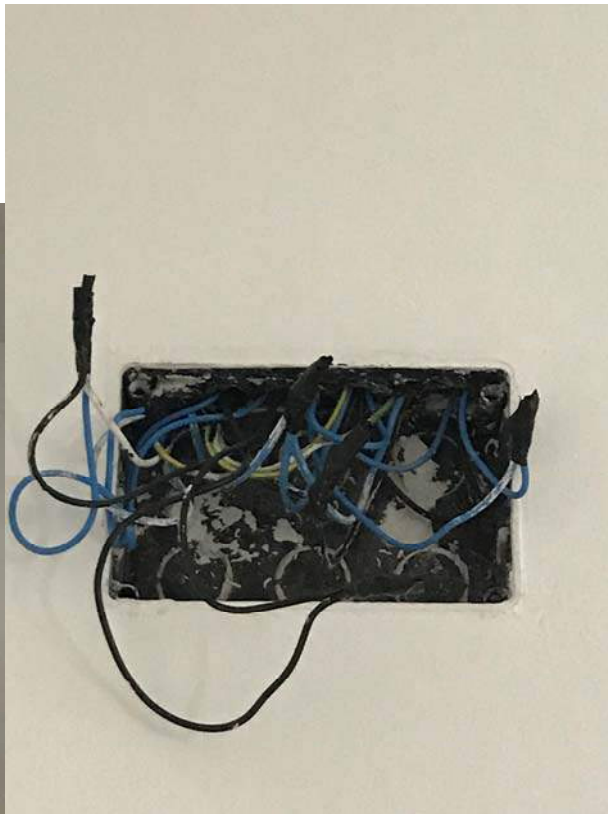


FOTO 14: VISTA GENERAL DORMITORIO 1 Y DETALLE CAJA DE REGISTRO



FOTO 15: VISTA GENERAL CAJA Y LAMPAR PASILLO 2

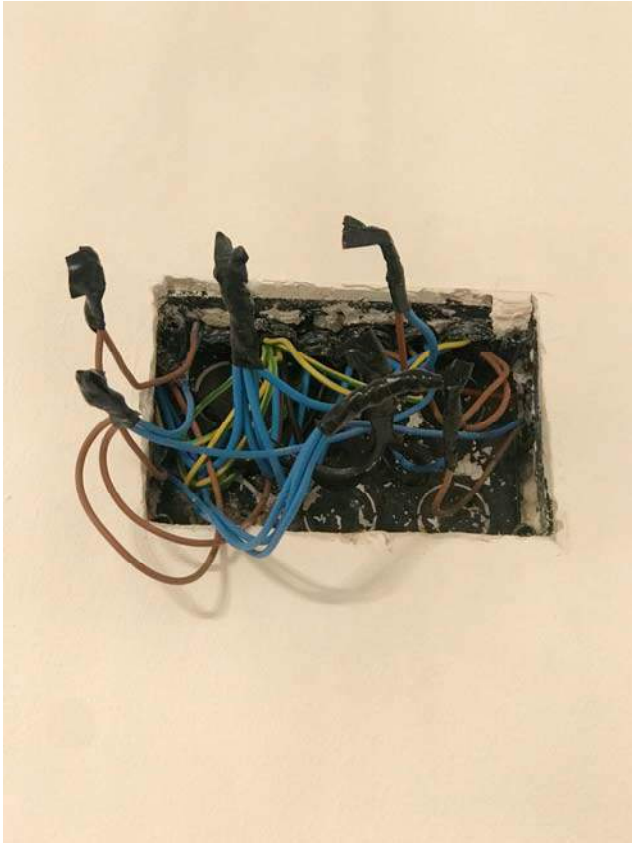


FOTO 16: DETALLE CAJA DORMITORIO PRINCIPAL



FOTO 17: CAJA REGISTRO ANTENA EN DORMITORIO PRINCIPAL

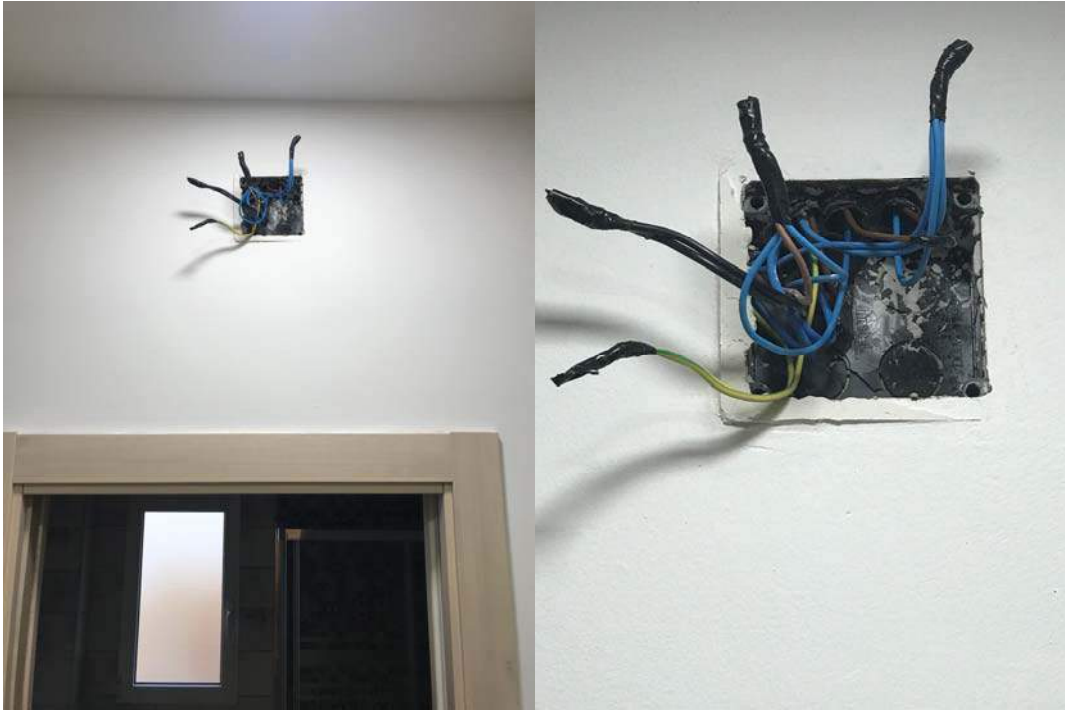


FOTO 18: VISTA GENERAL ACCESO BAÑO PRINCIPAL Y DETALLE CAJA REGISTRO



FOTO 19: PRUEBA TESTEO DE DERIVACION DE CORRIENTE EN ENCHUFES DE LA VIVIENDA. DANDO POSITIVO



FOTO 20: VISTA GENERAL LANPARAS TECHO COCINA Y DETALLE DE CONEXION



FOTO 21: DETALLE CONEXIÓN ENCIMERA VITRO SIN ENCHUFE



FOTO 22: DETALLE CONEXIÓN HORNO Y MICROONDAS VITRO SIN ENCHUFE

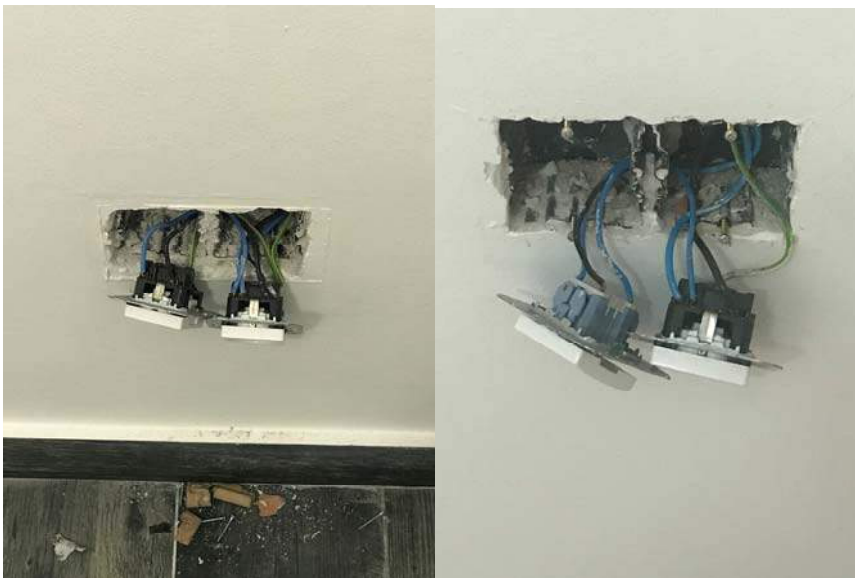


FOTO 23: DETALLE DE ENCHUFES

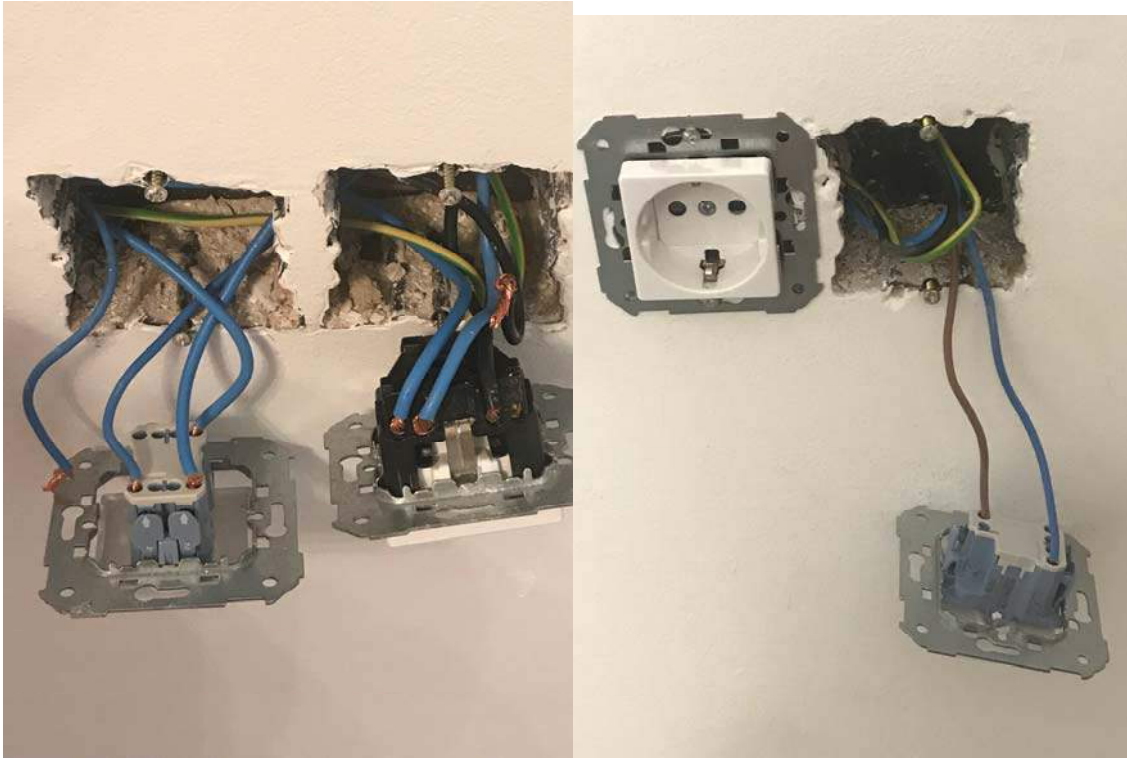


FOTO 24: DETALLE DE ENCHUFES



FOTO 25: VISTA GENERAL LLAVES DE CORTE DE ASEO Y BAÑO



**FOTO 26: VISTA GENERAL
JUNTA DE MAMPARA SIN
SELLAR EN ASEO 1**



**FOTO 27: DETALLE PARTE
INFERIOR MAMPARA**

FOTO 28: VISTA JUNTA SIN SELLAR MAMPARA ASEO 2



**FOTO 29: VISTA GENERAL
PUERTA ACCESO VIVIENDA
DESPLAMADA**



DESPLOME

FOTO 30: DETALLE DE



**FOTO 31: APERTURA EN FALSO
TECHO ZONA CON HUMEDAD**



FOTO 32: RECOGIDA AGUAS PLUVIALES EN PATINILLO



FOTO 32: VISTA CENTRAL DEL PATINILLO