

D. Carlos Sánchez-Polack Morate, arquitecto colegiado nº 107, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, tiene a bien emitir el siguiente

## INFORME

Personado en el edificio sito en la Avda Ramón de Carranza nº 32 y 33 de Cádiz, a requerimiento de D<sup>a</sup> María del Carmen Caravaca de Coca, en representación de los propietarios de tres viviendas y dos de las oficinas existentes en el edificio, ha podido comprobar lo siguiente:

En el edificio, recientemente rehabilitado, se aprecian gran cantidad de defectos. Estos defectos tienen su origen en una descuidadísima ejecución de algunas unidades de obra, en las que no se han tenido en cuenta las más elementales condiciones de la buena práctica de la construcción, y que desde luego no están en consonancia con el precio de venta de las viviendas. Pasemos a relacionar cada uno de ellos:

### **En zonas comunes y generales de las viviendas**

- Carpintería:

Las ventanas, que son de madera, carecen de la entidad, calidad, dimensiones, encuentros, perfiles y despieces que sean capaces de garantizar la estanqueidad al agua, al viento o incluso al sol en los tapaluces. En el encuentro de la carpintería con la fábrica se producen filtraciones generalizadas, debido tanto a la falta de sellado en la unión con las moquetas, como a la incorrecta resolución del encuentro de la carpintería con el umbral del balcón. También al parecer se producen en algunas viviendas filtraciones a través de los junquillos de ajuste los vidrios. Esto es debido a que las dimensiones de la perfilera son inapropiadas para el grosor del vidrio tipo "climalit" que poseen. Los herrajes son de una ínfima calidad y dimensiones y, al tratarse de acero latonado y no de latón, presentan ya picaduras superficiales ocasionadas por la humedad y el ambiente marino.

Algunas puertas balconeras aparecen ya hinchadas por la acción del agua, lo que dificulta enormemente su apertura y su cierre.



Los tapajuntas de las puertas de paso de las viviendas están separados del premarco debido a la irregularidad de los paramentos. Existen huecos en los que caben los dedos de la mano y puntos donde se puede apreciar a simple vista el premarco que debería estar precisamente oculto por el tapajuntas.



La barandilla de la escalera ante la puerta de la azotea carece de entidad y de solidez para estar situada en un elemento común. A parte de moverse, su anclaje puede desprenderse si se alguien se ase fuertemente a ella. Carece de seguridad para los pequeños, dada la distancia entre sus elementos.

El portón de entrada al edificio presenta su mocheta interior con desprendimiento del revestimiento debido a la ineficaz colocación del marco sobre el muro. La falta de rigidez y escaso número de puntos de anclaje hace que con los portazos debido al viento de levante que azota de cara al edificio (la puerta abre hacia fuera), el revestimiento salte al vibrar el marco.



- Fachadas y elementos exteriores:

Los enfoscados realizados a base de mortero cemento, al menos en los pretilos de las azoteas, se están desprendiendo. Probablemente por haberse aplicado sobre antiguos muros realizados con cal, han producido la consiguiente reacción con la disgregación del nuevo revestimiento y la pintura aplicada.



Las cornisas no han sido pintadas por completo. Su cara inferior sólo presenta pintura en las zonas que son accesibles desde la terraza del ático, quedando el resto sin esta protección decorativa. Tampoco está rematada de pintura la mocheta de la puerta de acceso al cuarto de máquinas del ascensor.



Las vigas que conforman la pérgola del ático, carecen por su cara superior de solado o protección alguna, salvo la pintura, que asegure su conservación ante el deterioro por la acción del agua de lluvia y la humedad dada la proximidad al mar del edificio. Por la irregularidad superficial del hormigón y como consecuencia de la imposibilidad de expulsar el agua que sobre estos elementos se acumula, ésta acabará por introducirse en el hormigón. Como consecuencia se producirá en breve plazo la oxidación y corrosión de las armaduras, provocando su aumento de volumen y el estallido del hormigón. A simple vista pueden apreciarse ya fisuras y oxidaciones superficiales. La cornisa de la fachada posterior presenta graves desprendimientos de la pintura debido a que el agua se introduce entre el hormigón y la pintura debido a la falta de pendiente y la inexistencia de protección.



El alero de la cubierta del castillete de escaleras aparece agrietado por una defectuosa resolución del remate de la tela asfáltica.



La pintura de la fachada presenta bolsas que denotan que en estas zonas ha comenzado a desprenderse, probablemente por un problema de adherencia por incompatibilidad con el soporte por falta de preparación de éste, más que por la calidad de la propia pintura.



Los cables del tendido eléctrico que discurren por la fachada sobre la cornisa están sueltos, lo que representa un grave peligro para los usuarios de la planta. El azote del viento contra la cerrajería puede acabar provocando el deterioro de la protección de los cables y que se produzca su contacto con la cerrajería.



Los herrajes de los balcones están comenzando a oxidarse al introducirse al agua en los puntos de unión de las macoyas y los barrotes de cuadradillo, por un defectuoso sellado de la unión. La altura de los pretilos de la azotea en la zona situada sobre la zona de la fachada a la Avda Ramón de Carranza, tienen una altura de 70 cm lo que a todas luces supone un grave peligro para la utilización de los propietarios de esta zona del edificio, sobre todo si acceden a ella niños.

- Revestimientos interiores:

La solería de mármol presente notables diferencias de tono entre las piezas. Hay que hacer constar que suele haber al menos tres calidades en cada tipo de mármol en función precisamente de la uniformidad de la tonalidad de las piezas seleccionadas lo que indica que las colocadas no son de la mejor clase. En cualquier caso en obra se podría haber desechado las piezas más disparejas. La memoria de calidades establece como única característica "mármol nacional", sin embargo no ha podido ser identificado en la publicación "Mármoles de España" (Madrid 1991) del Instituto Tecnológico Geo-Minero de España dependiente del Ministerio de Industria y Energía.

En las viviendas los rodapiés no son piezas específicas dispuestas para ese fin, sino las propias losas cortadas a las dimensiones de un rodapié. Dado el grosor de estas losas y la irregularidad de los paramentos verticales, resulta que se hay puntos en los que se aprecien grosores de más de 4 cm, con el consiguiente mal efecto estético. Como el rodapié se ha colocado previamente a los tapajuntas de las puertas y estos carecen de "taconcillo" de remate en su unión con el pavimento, se han colocado unas piezas de unos 2/3 cm de longitud para rematar la separación entre el tapajuntas de madera y la última pieza de rodapié colocada.



En la escalera se aprecian entre los peldaños y los distintos descansillos tres clases de mármol diferente en cuanto a las vetas y también dos tonos distintos, unas baldosas son grises y otras marrones.

- Acceso al edificio:

La puerta de entrada al edificio ha de abrir hacia el exterior por no haber el espacio necesario para hacerlo como sería normal hacia el interior. Sin embargo el espacio existente en el portal es muy reducido, no ajustándose siquiera a lo dispuesto en el Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, que establece la necesidad de un radio mínimo de giro de 1,50m, para una silla de ruedas.

## Particulares de cada vivienda

### - Vivienda planta ático:

La vivienda ubicada en el ático está escriturada al parecer como vivienda independiente, si bien por deseo de la propiedad se ha unido durante la obra con la vivienda de la planta cuarta. Por ello la cocina inicialmente existente en esta vivienda ha sido convertida en dormitorio. Sin embargo el otro dormitorio, que sería el principal de la vivienda, no cuenta con la superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> exigida por el Plan Básico de Rehabilitación del Casco Antiguo, menos restrictivo que el propio P.G.O.U., por lo que a efectos municipales nunca podría independizarse.

La escalera que se ha construido para la unión interior de las dos viviendas, está realizada en madera de pino barnizada en su color, por lo que no guarda relación alguna con el resto de la carpintería interior de madera de las viviendas barnizada con un tinte en color oscuro. Además la barandilla en su tramo superior tiene una altura muy inferior a la necesaria para poder asirse y garantizar la debida seguridad a sus usuarios.



La terraza del ático está produciendo humedades al interior de la vivienda debido a la filtración del agua de lluvia en el encuentro con los muros de cerramiento. Esta humedad se produce por un problema de impermeabilización en la zona de la zabaleta ya que, realizadas las catas correspondientes, se ha podido comprobar que la tela asfáltica queda, tras la introducción del aislamiento al tratarse de una cubierta invertida, por debajo del nivel de la solería. Hay que hacer constar que la solera colocada sobre el aislamiento está disgregada y carece fieltro separador con el aislante. También se aprecian filtraciones en el encuentro de la cornisa de la pérgola y el muro de cerramiento en el dormitorio (cocina original) situado junto a la escalera.



También se ha podido comprobar, tras la cata correspondiente realizada en la cubierta del ático, que la cubierta colocada no es invertida como se indica en la memoria de calidades, sino que se trata de una cubierta plana tradicional, como se aprecia en la fotografía de la página siguiente.



Cata en la terraza del ático.



Cata en la cubierta del ático

- Vivienda planta cuarta:

La propiedad contrató la colocación de una solería perdida que sirviera de base para la colocación posterior de un suelo de parquet, habiéndosele colocado un terrazo de ínfima calidad que presenta numerosas irregularidades tanto en su colocación como en la superficie de sus piezas. Ni siquiera ha sido pulimentado para obtener la mínima planeidad necesaria para la colocación del parquet.



El techo de una zona del baño está constituido exclusivamente por la madera de la mesetilla de la escalera interior de acceso al ático, por lo que la transmisión de ruidos al interior del baño durante el uso de la escalera es evidentemente molesto, no existiendo el aislamiento mínimo necesario entre zonas de distinto uso, que según la Norma Básica de Edificación CA-88, de obligado cumplimiento, debe ser al menos de 35 dBA.

La solería está mal ejecutada en relación con la carpintería, ya que la junta entre la solería general y la de baños y cocina queda fuera del plano de la hoja, por lo que se advierte desde el pasillo la unión de ambos materiales, si bien debe quedar oculta tras la colocación del parquet.



A esta vivienda no se le ha colocado videoportero y carece de luz en el descansillo de la escalera existente delante de la puerta de entrada.

- Vivienda de la planta tercera:

En la vivienda a parte de los defectos generales mencionados en el apartado de carpintería, se aprecian varias losas rotas en el salón, y algunas de tonos evidentemente distintos a los demás. No funciona el videoportero y existen fugas en el desgüe del aire acondicionado que producen humedades en el pasillo.



- Oficinas de la planta segunda:

En el descansillo ante la puerta de entrada aparecen dos losas rotas.  
La pintura se está desprendiendo del soporte en algunos paramentos.



La iluminación de las oficinas carecía de interruptores, debiendo accionarse desde el cuadro de mando y protección, por lo que se han colocado algunos a posteriori en una de ellas. El número de enchufes es escaso.

## Conclusiones:

Existen defectos constructivos que deben repararse al objeto de dotar a las viviendas de las debidas condiciones de habitabilidad y seguridad establecidas en la legislación vigente y en el contrato de compraventa, y evitar el deterioro del edificio, como son:

- Sustitución de todas las ventanas y balconeras, sellado con la fábrica y reparación de daños producidos por la humedad en el interior de viviendas.
- Eliminación con chorro a presión de la pintura de fachada, tratamiento antisalino del soporte y pintado con pintura elastómera.
- Reparación de la Impermeabilización de la cubierta correspondiente a la terraza del ático, mediante colocación de lámina asfáltica perimetral en la zabaleta.
- Reparación de la cubierta del ático mediante la colocación de aislamiento de poliestireno extrusionado de 4 cm y prolongación de impermeabilización perimetral en la zabaleta
- Protección por su cara superior de los elementos de hormigón armado de pérgolas.
- Aseguramiento de cables eléctricos en fachada.

Desperfectos estéticos por mala ejecución o calidad de materiales:

- Solerías: Unificar la solería en cuanto a tonos en la escalera, sustituir las piezas rotas de las viviendas y todos los rodapiés.
- Carpintería interior: recolocación de tapajuntas, colocación de taconillos y sustitución de la barandilla de escalera en el tramo de acceso a la azotea.
- Pulimentado del pavimento de terrazo de la planta cuarta.
- Eliminación y construcción de una nueva escalera interior entre vivienda de planta cuarta y ático, realizada en madera noble y con colocación de techo aislante en el baño bajo el descansillo.
- Pintado de las oficinas.

- Desmontado y recolocación de la puerta de entrada al edificio.
- Colocación de videoportero en la vivienda del ático y reparación del de la vivienda de la tercera planta.
- Colocación de iluminación en la escalera ante la puerta del ático.
- Colocación de nuevos enchufes en las oficinas.

Como consecuencia de lo expuesto, consideramos que el importe de las reparaciones mínimas necesarias en las viviendas del edificio que nos ocupan, ascienden como mínimo, en función del estudio económico adjunto en el presente informe, a la cantidad de 90.002€ (noventa mil dos euros) más honorarios técnicos y licencia de obras.

El arquitecto

Fdo.: Carlos Sánchez-Polack Morate

Cádiz, 23 de junio de 2004



INFORME SOBRE DESPERFECTOS EXISTENTES EN EL EDIFICIO SITO EN LA AVDA RAMÓN DE CARRANZA Nº 32 Y 33 DE CÁDIZ

CARLOS SÁNCHEZ-POLACK MORATE. ARQUITECTO.  
JUNIO de 2004