



## ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL

INFORME SOBRE DESPERFECTOS EXISTENTES EN EL EDIFICIO SITO EN LA AVDA RAMÓN DE CARRANZA Nº 32 Y 33 DE CÁDIZ, REALIZADO EN JUNIO DE 2004

CARLOS SÁNCHEZ-POLACK MORATE. ARQUITECTO.  
OCTUBRE de 2006

ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACION DEL  
"INFORME SOBRE DESPERFECTOS EXISTENTES EN EL EDIFICIO SITO EN LA AVDA  
RAMÓN DE CARRANZA Nº 32 Y 33 DE CÁDIZ",  
VISADO CON EL Nº 3275/04, CON FECHA 28 DE JULIO DE 2004  
EN EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ.

En relación con el informe de junio de 2004, la propiedad solicita su revisión dado el tiempo transcurrido y tras realizar ensayos sobre el mortero de revestimiento de la fachada para determinar su estado constructivo. Como consecuencia se ha girado nueva visita al edificio con fecha 20 de septiembre de 2006, y se ha consultado en el Ayuntamiento de Cádiz el expediente correspondiente al proyecto del edificio, pudiendo comprobar lo siguiente:

En zonas comunes y generales de las viviendas:

- Carpintería:

Las ventanas, como no podía ser menos, se han deteriorado notablemente, pudiendo comprobarse la deformación de algunos de sus elementos, y las señales de filtración de agua de lluvia en el interior de la vivienda cuarta planta y ático, al estar ésta todavía sin habitar. Hay que hacer notar que en informe inicial se había omitido la incorrecta situación constructiva de la unión de la carpintería y los alféizares, quedando en muchos casos los canalillos de desagüe de las ventanas por debajo del nivel del alféizar, lo que hace imposible el desalojo del agua hacia el exterior, introduciéndose en la viviendas. La sustitución de las ventanas permitiría también la corrección de este defecto constructivo. La falta de sellado en la unión de carpintería y fábrica ha aumentado la presencia de humedad en el interior de las viviendas. Los herrajes metálicos han incrementado sus picaduras superficiales. Según lo establecido en la partida 13.7 del apartado Mediciones y Presupuesto del proyecto (y 13.9 para los tapaluces), los arquitectos redactores prevén una carpintería "en madera de pino viejo" con cierre a base de "falleba y llave", elemento de cierre este último inexistente en todas las carpinterías. Entendemos que la carpintería colocada, no es de pino viejo.



Unión carpintería-fábrica sin sellar



Deterioro carpintería y situación del alfézar sobre carpintería



Humedad en el interior de las viviendas por falta de sellado de la unión carpintería-fábrica.

Las carpinterías interiores de las viviendas y la barandilla de escalera presentan el mismo estado. La puerta de entrada al edificio, además de lo expresado en el informe anterior, presenta en la actualidad una notable deformación del junquillo de madera que sujeta el vidrio, debido a la acción de los agentes climatológicos sobre su escueta estructura, por lo que el vidrio presenta el peligro de desprenderse.



Puerta de entrada al edificio remendada



Deformación del junquillo

- Fachadas y elementos exteriores:

La fachada denota un aumento de las zonas en las que se produce el desprendimiento de la pintura y el mortero, principalmente en la fachada a la calle Nueva. En abril del presente año se han realizado tres ensayos sobre los materiales componentes del revestimiento de fachada:

1.- Ensayo para determinar la adherencia del mortero de revestimiento de fachada sobre el muro.

2.- Ensayo para determinar la presencia de cloruros y sulfatos sobre el mortero de revestimiento de fachada.

3.- Ensayo para determinar la adherencia de la pintura sobre el mortero de revestimiento.



Fachada a calle Nueva



Deterioro de fachada en planta tercera

Los ensayos (cuya copia se adjunta al presente informe) han sido encargados a la empresa Vorsevi S.A., laboratorio homologado por la Junta de Andalucía para todo tipo de ensayos de control sobre los edificios. El resultado en síntesis de los mismos es el siguiente:

- 1.- La adherencia del mortero en las cinco muestras tomadas es nula o inferior a los mínimos normalmente aceptados.
- 2.- La composición del mortero revela elevados contenidos de cloruros y sulfatos, lo que favorece el desprendimiento de la pintura.
- 3.- La adherencia de la pintura entendemos que es buena en tres de los cinco ensayos realizados.

Entendemos que la conclusión del ensayo revela que el mortero de revestimiento de fachada carece de la adherencia necesaria sobre el soporte que se ha aplicado (muro antiguo del edificio) y además presenta un elevado contenido de cloruros y sulfatos que provocan el desprendimiento de la pintura. La adherencia del mortero es mejor en algunas zonas porque se trata de zonas en las que se aplica sobre fábricas de ladrillo de nueva ejecución.

Estos Problemas se hubieran resuelto casi con toda probabilidad si a la fachada se le hubiera aplicado el tratamiento propuesto por los arquitectos redactores del proyecto, ya que según hemos podido comprobar la partida 8.8 del apartado mediciones y presupuesto del proyecto estaba previsto el tratamiento siguiente:

“Paramentos verticales con mortero predosificado de cal tipo Texcal base + Texcal liso, incluso p.p. de rehundidos, mochetas, etc.”

Este tratamiento, al tratarse de un mortero con aglomerante de cal representa una compatibilidad con los materiales compositivos del muro, de la que carece el mortero de cemento aplicado. El tratamiento proyectado se completaba además en el zócalo con un tratamiento de pintura elastómero aplicada sobre malla de fibra de vidrio (partida 8.6).

Algunas vigas de la pérgola del ático presentan ya desprendimiento de pintura. Y en la cornisa intermedia han aparecido algunas losas desprendidas.



Pérgola con desconches



Cornisa intermedia con baldosas sueltas.

- Pavimentos:

En el proyecto (partida 8.12), el peldañado de mármol de las escaleras es de mármol de importación, y es lo que se ha colocado realmente como se hacía constar en el informe anterior. Esto se contradice con la memoria de calidades facilitada a los propietarios, en la que el promotor prescribe mármol nacional.

En el interior de las viviendas el mármol vetado colocado es del mismo tipo que las escalera, si bien en el proyecto en la partida 8.10 los arquitectos habían proyectado "solado de mármol de importación blanco Italia, con rodapié de 10 cm". El rodapié colocado es de 7 cm de altura.

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 del revestimiento de fachada, tratamiento antisalino del soporte, y enfoscado con mortero predosificado de cal en dos capas, y pintado de barandillas de balcones.
- Reparación de la Impermeabilización de la cubierta correspondiente a la terraza del ático, mediante colocación de nueva lámina asfáltica perimetral en el encuentro con paramentos verticales.
- Reparación de la cubierta de la vivienda 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 y pintado de las viguetas.
- Vaciado de muro para ampliación de espacio vertical en bañera del cuarto baño de la vivienda del ático.
- Aseguramiento de cables eléctricos en fachada.
- Recrecido de pretil de azotea mediante colocación de barandilla.

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 y viviendas tras las reparaciones.
- Desmontado y recolocación de la puerta de entrada al edificio, aumentando las dimensiones del junquillo de soporte del vidrio.
- Colocación de videoportero en la vivienda del ático y reparación del de la vivienda de la tercera y segunda plantas.

- Colocación de iluminación en la escalera ante la puerta del ático.
- Colocación de nuevos enchufes en las oficinas.

Como consecuencia de lo expuesto (se han subrayado las nuevas obras a realizar desde lo expuesto en el anterior informe), 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 **175.372,79€ (cientos setenta y cinco mil trescientos setenta y dos con setenta y nueve euros)**, más honorarios técnicos y licencia de obras.

El arquitecto

Fdo.: Carlos Sánchez-Polack Morate

Cádiz, octubre de 2006