



INFORME SOBRE EL ESTADO DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR  
SITUADA EN LA CALLE ----- DE GRANOLLERS  
(BARCELONA)

Solicitante: -----

Emplazamiento: Calle -----, 08401 Granollers

Fecha: Noviembre 2017

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

Ref.: 13-17 Granollers

Pablo Sen Rolduá, poseedor del título de Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación, colegiado número 8082 del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona, Postgrado en Pericia Forense, miembro de la Asociación Catalana de Peritos Judiciales y Forenses, con NIF. 46131821-P y domicilio profesional en Calle Encarnació, 47 de Barcelona, requerido por ----- para emitir informe técnico sobre el estado en que se encuentra una vivienda unifamiliar situada en la calle ----- de Granollers. Habiendo aceptado el requerimiento y estudiado cuidadosamente el asunto, pasa a cumplir su cometido emitiendo la siguiente

## I N F O R M E P E R I C I A L

## 1.- INTRODUCCIÓN

Para la redacción del presente informe se ha realizado una visita de reconocimiento pericial a la vivienda en fecha 3 de noviembre de 2017. Se ha llevado a cabo acompañado por el Sr. ----- y un agente que comercializa el activo.

Según se ha requerido al perito, el encargo consiste en la emisión de un informe del estado general de la vivienda en base a una inspección de reconocimiento visual. Se pretende ofrecer información técnica para tener en cuenta de cara a una posible adquisición del inmueble.

En el siguiente apartado se versará sobre la envolvente de la edificación, estructura, particiones interiores e instalaciones.

Se aporta una vista cenital general de la parcela con indicación de las edificaciones principales, ya que se hará referencia a las mismas en los diferentes puntos tratados.



## **2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE LA VIVIENDA DE LA CALLE ----- DE GRANOLLERS**

### CIMENTACIÓN

#### Descripción:

No se ha tenido oportunidad de observar la cimentación de la vivienda. Dada la tipología constructiva del conjunto probablemente los muros portantes se encuentren empotrados en el terreno.

#### Estado:

A la vista del estado de la estructura vertical, que se analizará a continuación, y pavimento de planta baja, no hay indicios de que existan incidencias relacionadas con la cimentación y soporte del terreno.

### ESTRUCTURA VERTICAL

#### Descripción:

Se determina que sobre las paredes medianeras de la edificación principal inciden cargas de los forjados (al menos cubierta y techo Planta 1). Se desconoce si sobre cerramiento de escalera y fachadas descansan elementos estructurales.

La tipología constructiva de los paredes medianeras y caja de escalera ha podido intuirse en algunas zonas y se ha podido observar en bajo cubierta, patio posterior y zona sobresaliente de las medianeras (por encima de la cubierta a dos aguas). También se ha observado en una habitación de planta baja.

Esta tipología es a base de muros de piedra en determinadas zonas y cerámica en otras.

En el cuerpo posterior, las paredes longitudinales son de carga. Son de tipología pétreo.

#### Estado:

Se aprecia afectación por humedad de capilaridad en diferentes zonas de medianeras y paredes de escalera en planta baja. El alcance, según fotos que se aportan a continuación, provoca afectación en el material de revestimiento de los muros.



Foto 1.- Medianera izq. Habitación



Foto 2.- Medianera der. Junto acceso



Foto 3.- Medianera izq. Habitación



Foto 4.- Marco paso pasillo-escalera

Existe fisuración con baja afectación en diferentes zonas que probablemente solamente incida en el revestimiento de acabado. En planta primera, en la sala que da a la fachada, existen dos fisuras verticales más marcadas y con mayor recorrido. El estado ennegrecido denota que se han debido manifestar hace tiempo.



Foto 5 y 6.- Medianera derecha Sala P1 junto fachada principal

En caja de escalera, aunque no se supone estructural, cabe hacer mención de intervenciones de reparación en presuntas fisuras.



Foto 7.- Parte superior caja escalera

En el cuerpo posterior no se observan incidencias, atendiendo al uso almacén del mismo.

### ESTRUCTURA HORIZONTAL

Descripción:

- Edificio principal:

La estructura del techo de Planta Baja de la edificación principal se encuentra oculta detrás de los falsos techos que hay en todas las dependencias. No ha podido reconocerse.

La estructura del techo de Planta Primera de la edificación principal está formada, al menos en parte, por vigas de madera. Estas han podido observarse a través de un patio de ventilación junto a la medianera izquierda y desde el espacio de bajo cubierta de la parte posterior de la edificación. Se desconoce la tipología del entrevigado.



Fotos 8 y 9.- Vista general vigas techo P1 en patio junto a medianera izquierda



Foto 10.- Detalle estado viga techo P1 en patio



Foto 11.- Viga techo P1 vista desde bajo-cubierta



Foto 12.- Viga techo P1 desde bajo-cubierta.

La estructura de la cubierta a dos aguas del edificio principal está formada por vigas de madera y en algunas zonas se han instalado nuevos perfiles metálicos junto a las vigas originales. La colocación de estas vigas metálicas a modo de refuerzo, se encuentra ejecutado en prácticamente la mayoría de vigas de la vertiente posterior. En la vertiente anterior también se han colocado nuevos elementos resistentes junto a las vigas de madera pero en este caso se trata de vigas de hormigón. Tampoco se han colocado en la totalidad de vigas.



Foto 13 y 14.- Vista genera espacio bajo cubierta en zona posterior edificio principal





Foto 15.- Vigas de refuerzo en cubierta zona post.



Foto 16.- Bajo-cubierta junto a fachada principal



Fotos 17 y 18.- Refuerzo vigas zona anterior edificio principal y vista general medianera izquierda

- Cuerpo posterior:

La estructura del techo de Planta Baja del cuerpo posterior está formada por vigas de madera sobre las cuales hay unos listones y mahones cerámicos.



Foto 19.- Vista estructura techo PB cuerpo posterior

La estructura del techo de Planta Primera está compuesta por vigas metálicas sobre las que se han dispuesto listones de madera perpendiculares y placas onduladas para la recogida del agua.



Foto 20.- Techo P1 cuerpo posterior.

Estado:

- Edificio principal

No ha podido comprobarse el estado de la estructura del techo de Planta Baja de la edificación principal. Sin embargo, se considera oportuno hacer constar que el pavimento existente en Planta Primera no presenta abombamientos y defectos que den indicios de que el conjunto de la estructura se encuentre en mal estado. Solamente se ha detectado una fisura y junta entre piezas de mosaico abiertas en la sala junto a la fachada principal. Se aportan fotografías a continuación:



Fotos 21 y 22.- Vista general y detalle de junta entre piezas abierta y fisura en pavimento P1.

En las vigas de madera del techo de P1 que se han podido observar, no se ha detectado ninguna afectación por ataque xilófago. Sí que se aprecia agrietamiento

en las dos unidades que se han observado desde la cámara bajo cubierta de la vertiente posterior. Probablemente se trate de fendas (hendiduras longitudinales provocadas por cambios térmicos y de humedad en la madera). Atendiendo a que estas se encuentran llenas de arena y material diverso, se considera un defecto antiguo sin que se note evolución reciente.



Fotos 23.- Grieta en viga de madera donde se ha retirado el material que la colmataba.

A pesar de que no se ha podido comprobar el estado general de las vigas del techo de planta primera, cabe tener en cuenta que la parte superior de este forjado no presenta irregularidades.

En relación con la estructura de vigas de madera de soporte de la cubierta inclinada, esta presenta afectación por insectos xilófagos. En la mayoría de vigas se ha realizado una sustitución funcional a pesar de que las vigas de madera no se hayan retirado.

Al realizar el refuerzo estructural mediante colocación de vigas metálicas probablemente se hiciera un tratamiento específico para combatir la afectación, ya que no se han observado indicios de que actualmente exista actividad xilófaga.

La intervención en la vertiente próxima a la fachada no debió realizarse cuando se ejecutó la de la parte posterior, pues las vigas suplementarias colocadas son de hormigón en vez de metálicas. En esta zona anterior existe afectación visible de carácter moderado.



Fotos 24.- Viga de madera en vertiente anterior

Se ha utilizado un punzón para comprobar el grado de afectación en algunas zonas de vigas y dado el alcance se considera que la capacidad estructural no se encuentra comprometida.

No se ha detectado serrín ni canales termíficos en paredes, techos y vigas por lo que no parece existir presencia de insectos.

- Cuerpo posterior:

Las vigas del techo de planta baja presentan un estado de degradación por ataque xilófago muy elevado. Existe pérdida de sección importante en la mayoría de unidades y cabezas de vigas con afectación grave.

El pavimento existente sobre esta estructura (pavimento P1) está hundido en varias zonas. No se ha reconocido la totalidad de la planta ya que debería procederse con el apuntalamiento general de esta para circular con seguridad.



Fotos 25 y 26.- Afectaciones en cabeza de vigas y en zona central



Fotos 27 y 28.- Agrietamiento y pérdida de masa en vigas de madera



Foto 29.- Afectación generalizada por insectos



Foto 30.- Hundimiento suelo planta superior

La estructura del techo de Planta Primera del cuerpo posterior no presenta ningún defecto aparente.

## FACHADA PRINCIPAL

### Descripción:

Se encuentra revestida tanto por el interior como por el exterior por lo que no se ha podido determinar el material que la compone. Se trata de una fachada entre medianeras con un edificio que denota antigüedad en el lateral izquierdo y otro de más reciente construcción en la medianera derecha.

Revestimiento interior a base de yeso pintado y exterior revocado y pintado.

Presenta un balcón en planta primera revestido por la parte inferior y con pavimento cerámico de acabado superior.

Elementos decorativos bajo balcón y en remate de cubierta a base de molduras con copones de remate superior.

Formación de ventilaciones del espacio bajo cubierta.

Baranda en balcón y rejas metálicas en ventanas de planta baja.

Carpintería de madera con mallorquinas en huecos arquitectónicos. de ventilación/iluminación.

Puerta principal de madera y vidrio.

Zócalo a base de piedra natural.

### Estado:

El estado general es bueno. Presenta pequeños defectos en el acabado de pintura y micro fisuración superficial aislada. El zócalo de piedra se encuentra degradado.



Fotos 31 y 32.- Detalle afectación en parte baja balcón y zócalo de piedra natural

## FACHADAS A PATIO POSTERIOR

### Descripción:

La fachada del edificio principal y cuerpo posterior parecen estar formadas por material pétreo con acabado superficial interior y exterior pintado.

### Estado:

Presentan defectos en el acabado de pintura y degradación ligera del revestimiento de mortero exterior. Chorretones por falta de remates con goterón y humedades de capilaridad en la parte baja en contacto con el terreno.

De forma aislada existe desprendimiento del mortero de revestimiento exterior, según se muestra en la foto nº35.



Fotos 33 y 34.- Vista general y detalles fachada posterior



Foto 35.- Detalle degradación mortero revestimiento

## CUBIERTAS

### Descripción:

La cubierta del edificio principal es a dos aguas con acabado de teja árabe. Una vertiente desagua en dirección a la calle y la otra en dirección el patio interior.

Lo que puede verse en la vertiente interior es que el soporte del acabado de teja es un tablero cerámico dispuesto sobre las vigas (véase fotos 13 y 14). En cambio, la vertiente próxima a la calle es un sistema de cubierta llamado "a llata por canal" donde simplemente existe un listón de madera dispuesto de forma perpendicular a las vigas en cada canal de formación de la cubierta (foto 17 y 18).

### Estado:

No se ha tenido la oportunidad de ver el estado de las cubiertas en su acabado exterior pues no existe acceso. Sin embargo, no se han apreciado indicios de que existan filtraciones pues ni en el espacio bajo cubierta se han presenciado muestras y tampoco en el falso techo de la planta inferior.

Las llatas de la vertiente anterior presentan muestras de haber sufrido afectación por agua en algún momento ya que se detectan manchas y posible presencia de hongos. Este tipo de cubiertas tienen un buen funcionamiento pero hay que tener en cuenta que si se mueven las tejas o sufren alguna afectación las llatas, el agua tiene el camino directo al interior. Es decir, no existe ningún elemento que dificulte la entrada del agua como podría ser el tablero de mahón cerámico de la vertiente de la parte posterior.

Con relación a la cubierta del cuerpo posterior, no se han detectado incidencias y el estado aparente es bueno. Se considera oportuno hacer constar que probablemente se trate de una cubierta que contenga fibrocemento con presencia de asbesto, por lo que en el caso de intervenir en ella debería ser tratado y gestionado según estipula la normativa.

## INSTALACIONES

### Descripción:

Existe suministro de agua y luz y la calefacción está alimentada por gasoil.

No se ha podido comprobar la red de saneamiento vertical ni horizontal, aunque existe un sumidero en el patio posterior que no parece presentar problemas.

En cualquier caso, en la calle ----- se encuentran todos los servicios públicos.



Estado:

Instalación de electricidad que se considera obsoleta dada la antigüedad que aparenta y a la vista del tipo de mecanismos y protecciones.

Red de saneamiento vertical vista compuesta por elementos de fibrocemento que en algunos casos parecen tener pérdidas.

Instalación de calefacción de cierta antigüedad, aunque con radiadores que en general no denotan mal estado.

### 3.- CONCLUSIONES Y COMENTARIOS

- En la vivienda visitada se han detectado defectos comunes en fincas clásicas como son humedades de capilaridad, fisuras en paramentos e instalaciones obsoletas.

- La estructura de vigas de madera que ha podido reconocerse presenta afectación por insectos xilófagos aunque parece haber sido tratada en la edificación principal.

- Se ha realizado la sustitución funcional de varias vigas del forjado de cubierta inclinada del edificio principal.

- No se ha podido visualizar la estructura del techo de planta baja del edificio principal.

- La estructura horizontal de la planta primera del cuerpo posterior se encuentra en muy mal estado.

- No se han detectado anomalías en las cubiertas, aunque las del edificio principal son antiguas y el sistema constructivo de la vertiente anterior puede provocar filtraciones importantes en caso de incidencia.

- La situación urbanística del cuerpo posterior probablemente se trate de un "volumen disconforme" por lo que en el caso de acometer la rehabilitación del mismo la administración podría imponer limitaciones para evitar su consolidación.

Esta es la opinión del perito que suscribe, dada según la formación y práctica adquirida mediante el ejercicio de la profesión, en Barcelona a 7 de noviembre de dos mil diecisiete.

Fdo.: Pablo Sen Rolduá  
Arquitecto Técnico  
Ingeniero de Edificación

El presente dictamen consta, incluida ésta, de 18 páginas numeradas.