



DICTAMEN PERICIAL SOBRE LOS ASPECTOS RECLAMADOS EN
LA VIVIENDA DEL PISO 3º PUERTA 2ª DE LA CALLE -----
-- DE BARCELONA

Procedimiento Ordinario 13/2018 Sec. 1ª. 1ª Instancia nº-- de Barcelona

Solicitante: -----

Emplazamiento: Calle -----

08018 Barcelona

Fecha: Abril 2018

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

Ref.: 03-18 St. Joan -----

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, ha sido requerido por ----- para emitir dictamen pericial con relación a los aspectos que reclama la vivienda 3ª de la calle ----- de Barcelona; y la posible relación entre estos y las obras de reforma llevadas a cabo en la vivienda 2ª de la misma finca. Habiendo aceptado el requerimiento, y estudiado cuidadosamente el asunto, pasa a cumplir su cometido emitiendo la siguiente

D I C T A M E N P E R I C I A L

manifestando que promete haber realizado el presente documento con la mayor objetividad posible, tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en que puede concurrir en caso de incumplimiento de su deber según dispone el artículo 335 apartado 2º de la L.E.C. Asimismo el suscrito manifiesta no ser pariente por consanguinidad o afinidad dentro del cuarto grado civil, del actor, ni de ninguna de las partes, no haber estado en situación de dependencia o de comunidad o de contraposición de intereses, no tener amistad íntima o enemistad manifiesta con ninguna de las partes o con sus Abogados o sus Procuradores, no creyendo exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente dictamen pretende detallar el alcance de las deficiencias que se reclaman en la vivienda 3º2ª de la calle ----- de Barcelona, así como si existe relación entre estas y las obras de reforma realizadas en el piso inferior (2º2ª).

Según consta en el expediente, se realizaron obras de reforma en la vivienda 2º2ª durante unos meses de la primera mitad del año 2015. Se desconoce el estado de la vivienda reclamante con anterioridad a la ejecución de dichas obras de reforma.

Se realizará un estudio de los aspectos a los que hace referencia la demanda, y que se encuentran recogidos en el informe técnico aportado junto con la misma, redactado por la Sra. ----- . Se hará una propuesta de reparación y finalmente se realizará una valoración detallada de los trabajos que se consideren necesarios para solventar los puntos que se reclaman, y evitar que estos se reproduzcan.

Para la redacción del presente dictamen, se han estudiado los documentos aportados a los autos y se ha realizado una visita de reconocimiento pericial, en fecha 21 de marzo de 2018. Se ha reconocido la vivienda 3º2ª y la vivienda 2º2ª.

También se ha consultado el proyecto de obras redactado por el técnico -----, y la ficha catastral de la finca.

En el siguiente apartado se realizará un análisis detallado de los defectos reclamados para así tratar de determinar la causa o concausas que los han provocado.

2.- ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS OBJETO DE RECLAMACIÓN EN LA VIVIENDA 3º2ª DEL EDIFICIO DE LA CALLE ----- DE BARCELONA, Y DETERMINACION DE LAS CAUSAS QUE LOS HAN PROVOCADO

2.1.- Fisuras en paramentos verticales

Descripción:

Se muestra al perito fisuras con localización y de características según se muestra a continuación:

1.- Fisura en el enyesado de la pared del pasillo. Sobre el marco de la puerta del baño. Tiene un recorrido horizontal de 30 cms. de longitud.



Foto 1.- Fisura en yeso pared pasillo.

2.- Fisuración en la pared paralela a la fachada, existente en la zona de estar-comedor. Dos fisuras de recorrido vertical y oblicuo en la junta entre la pared y los marcos de paso. Se manifiestan por el lado de la pared que da a la fachada.

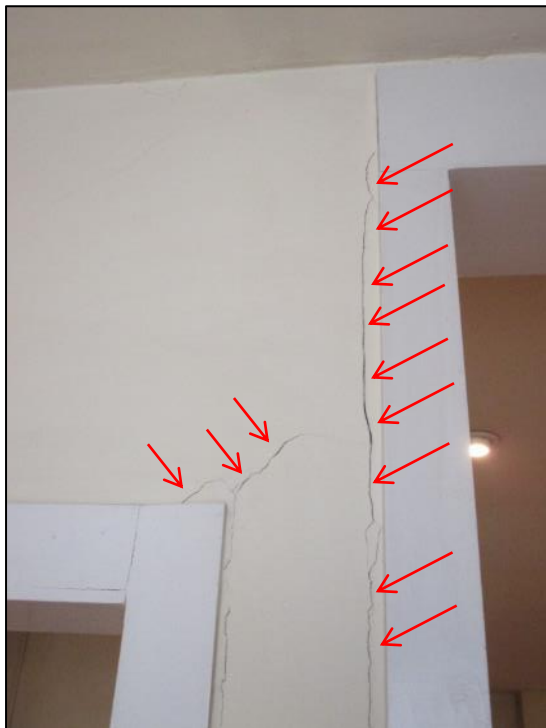


Foto 2.- Fisuras en enyesado pared paralela a fachada.

3.- Fisura en el revestimiento de yeso de la pared de la habitación pequeña, existente junto al baño, con frente a la fachada posterior. Se trata de una fisura con recorrido horizontal y vertical, según se muestra en la siguiente fotografía.



Foto 3.- Fisura en tabique entre habitación posterior y baño.

Análisis:

Para poder determinar el origen de las fisuras reclamadas se considera imprescindible hacer un estudio de la tipología estructural del edificio. Es por esto por lo que se ha consultado el proyecto técnico de obras de reforma del piso inferior.

También es de gran ayuda realizar un mapeado sobre un croquis de la vivienda afectada, para ver los puntos concretos donde se reclama fisuración, y la relación entre estos y las obras de reforma del piso inferior.

A continuación, se aporta un croquis con la distribución del piso reclamante, donde se señalan las fisuras reclamadas, y que se han descrito anteriormente:

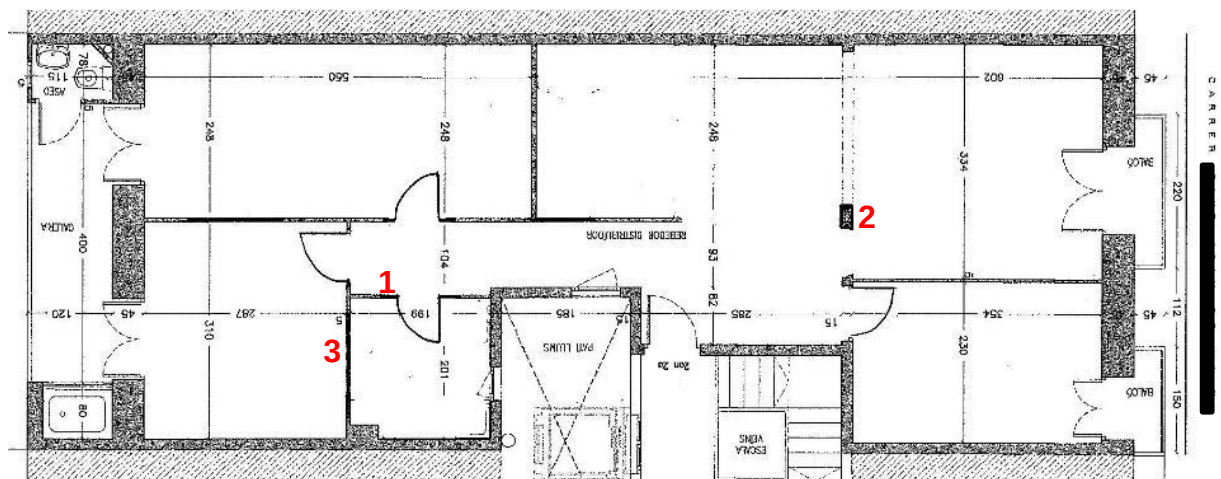


Imagen 1.-

Nota: el croquis se ha realizado retocando un plano del piso 2º2ª por lo que no se trata de un levantamiento exacto de la vivienda 3º2ª.

Seguidamente, se aporta un plano del proyecto de obra del piso inferior (2º2ª) donde se especifica las intervenciones previstas de derribo y nueva construcción de tabiques.

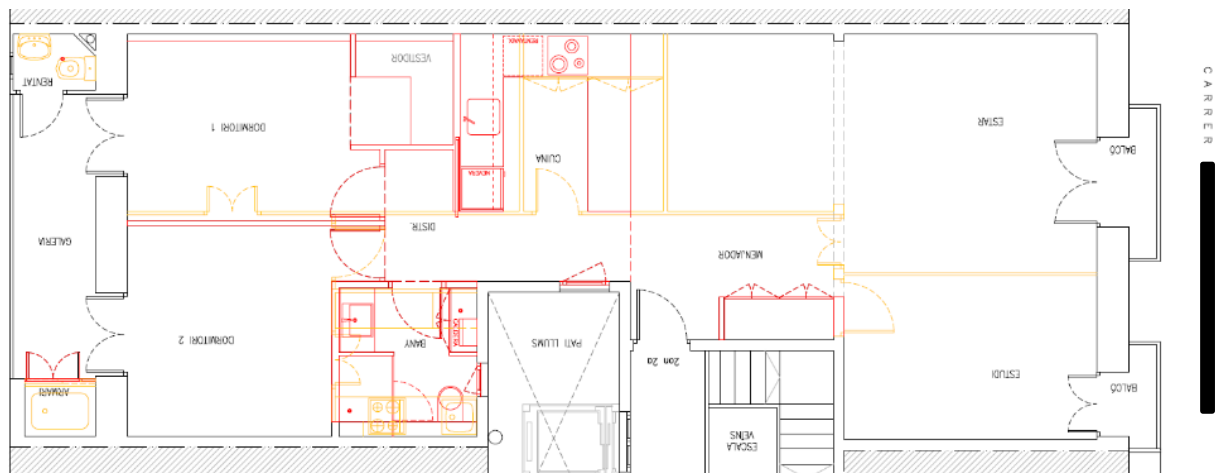
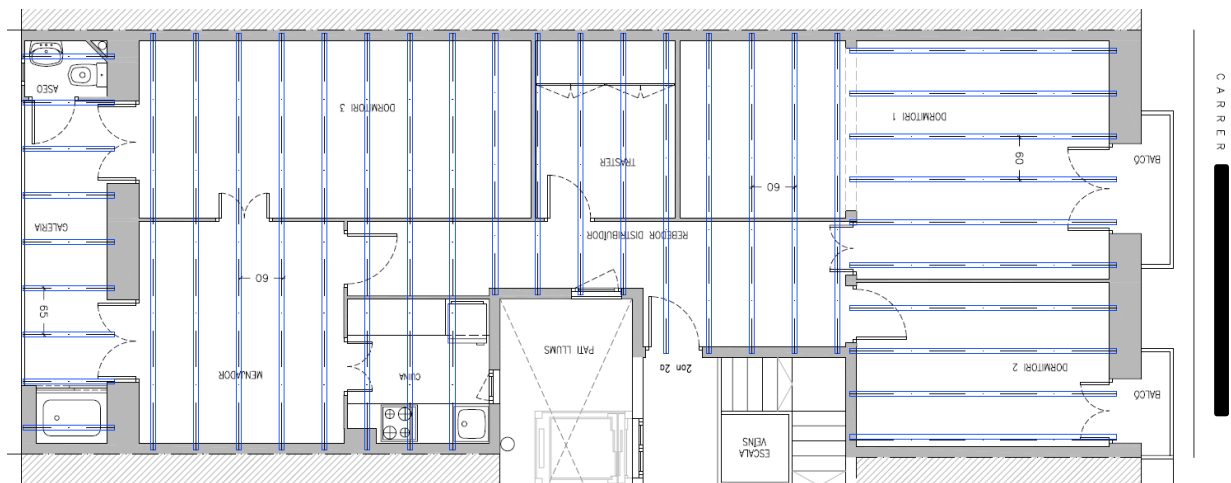


Imagen 2.-

En amarillo se marcan los derribos y en rojo, la nueva distribución.

Podemos ver que, de forma general, la distribución de tabiques se ha variado.

Una vez se han marcado las fisuras reclamadas en el croquis del piso 3º2ª, y vistas las intervenciones llevadas a cabo en el 2º2ª, ha de comprobarse la distribución estructural de vigas del techo del 2º2ª. Es la siguiente:



Según el estudio expuesto, no puede atribuirse como causa de la aparición de fisuras, el incremento de flecha del forjado al haberse derribado tabiques.

Para tratar de determinar otras posibles causas, continuamos con el estudio de tipología y localización. Nos encontramos con fisuras de muy escaso alcance en los puntos 1 y 2. Con espesor medio de 0,3 mm., según medición con fisurómetro que se muestra a continuación.

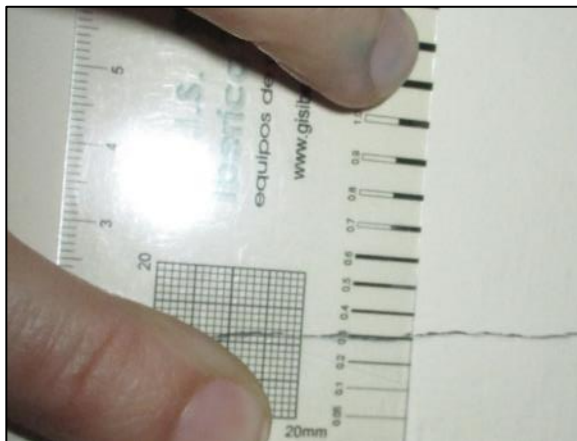


Foto 5.- Detalle medición fisura.

La fisura nº1 se encuentra en la esquina de un marco de paso de puerta y la fisura 2, se trata de la junta entre un paño de pared muy estrecho y dos marcos. En ambos casos, el origen puede ser consecuencia de diferentes causas, como son las siguientes:

- Movimientos diferenciales de dilatación-contracción de los materiales.
- Movimientos propios del conjunto edificado (por redistribución de cargas de mobiliario y usos)
- Vibraciones producidas por ocupantes y obras en la finca. Hay que tener en cuenta que este tipo de estructuras de forjados de madera no forman un cuerpo compacto, pues las diferentes capas de material que lo forman no están unidas a los elementos resistentes. Este hecho es perceptible al transitar normalmente sobre el forjado y más acusado si se salta sobre el suelo, pues la vibración lo evidencia.
- Acciones externas, como podrían ser portazos por abatimiento de las puertas, producidos por corrientes de aire.

En cuanto a la fisura descrita como nº3, existente en la pared de la habitación posterior, el origen se considera que ha de estar relacionado con las acciones que está recibiendo el forjado sobre el que se apoya el baño. El cuarto de baño dispone

de un recrecido (supuestamente para solucionar problemas de altura con los desagües) que ha de provocar un sobrepeso considerable en esa zona del forjado. A esta sobrecarga hay que añadir las que pueden producirse al llenar la bañera, que se encuentra en contacto con el tabique afectado.



Foto 6.- Detalle recrecido en baño.



Foto 7.- Bañera en baño junto a pared fisurada.

Ha sorprendido a este perito que el alicatado del baño está colocado sobre yeso.



Foto 8.- Yeso detectado al rascar la pared con la uña.

Es por esta razón que se ha desprendido la pieza de la bañera, y con alta probabilidad se desprenderá el resto. Atendiendo a esta mala praxis, puede que el recrecido e intervenciones en el baño, no hayan sido las que una vivienda de esta tipología hubiese requerido, mediante un recrecido de material ligero.

En la página siguiente se aporta una imagen donde se muestran tipologías de fisuras por acciones externas en tabiques, y que son fácilmente identificables cuando se trata de afectaciones por flecha en los forjados. Las fisuras existentes en la vivienda

visitada, no se corresponden con ninguna de estas tipologías por lo que no se puede atribuir una única causa y concreta.

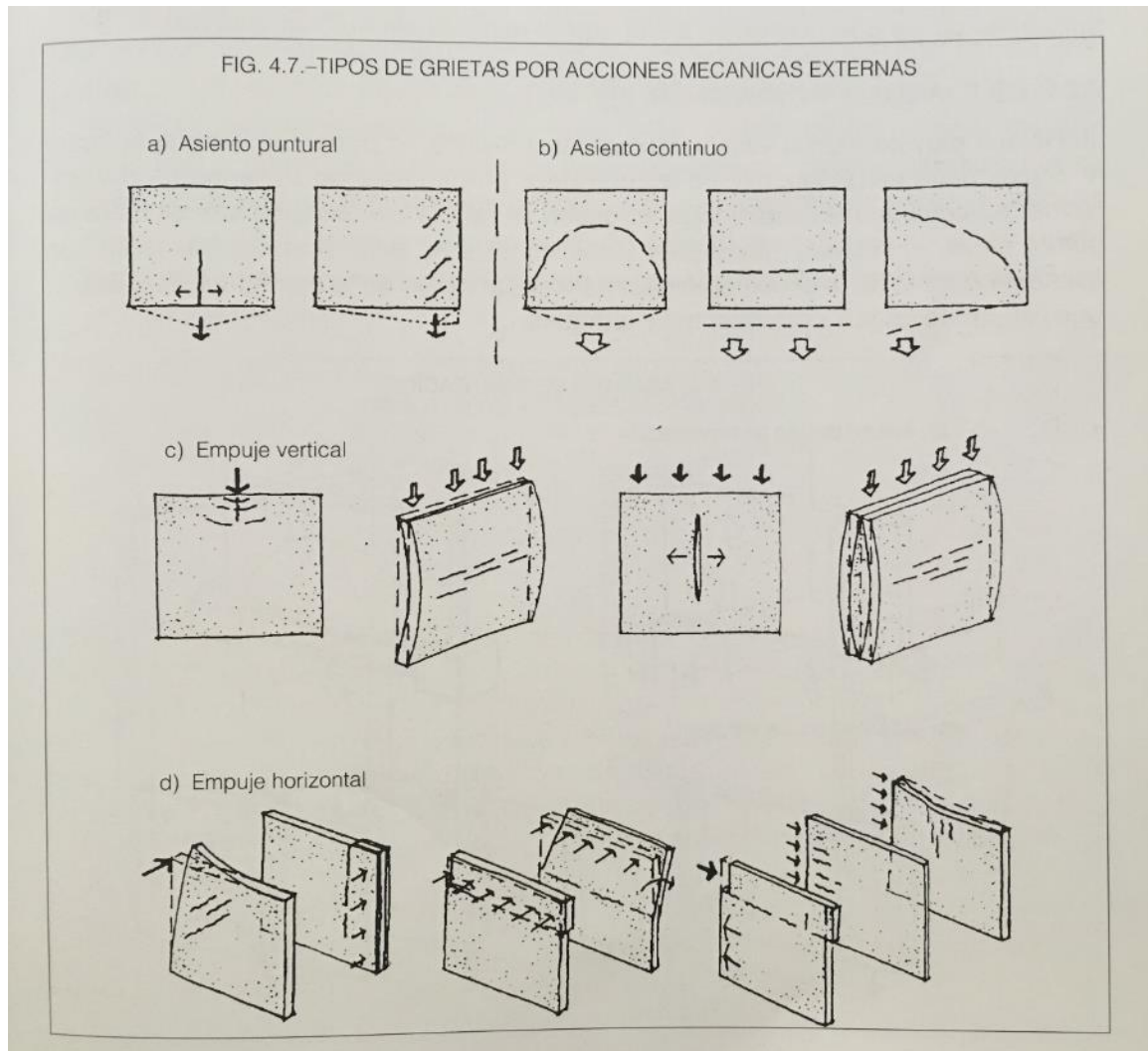


Imagen 5.- Diferentes afectaciones sobre paredes cerámicas, según acción recibida.

Hay que tener en cuenta que en este tipo de edificios, de más de 100 años de antigüedad, es normal que se manifiesten pequeños movimientos y acciones (relacionados en la página 8), que produzcan afectaciones en los acabados de los paramentos. En el piso reformado, del 2º2ª se ha observado las consecuencias de estas acciones, en forma de fisuración y apertura de juntas, según se muestra a continuación:

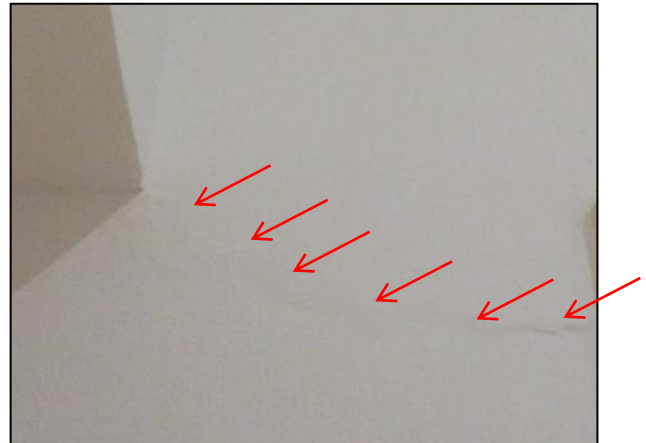


Foto 9 y 10.- Fisuración en piso 2º2º.

2.2.- Afectaciones en pavimentos de parquet laminado y de gres.

Descripción:

Se reclama una afectación generalizada del pavimento flotante de la vivienda, y determinadas piezas rotas del pavimento de gres de la zona de la cocina.

Se realiza inspección visual y comprobaciones manuales del pavimento, en aquellas zonas a las cuales se hace referencia en el informe aportado con la demanda, así como aquellas indicaciones que manifiestan los usuarios.

Se observan determinadas zonas ligeramente deprimidas en el recibidor, sala de estar, y pasillo. En el baño existe una junta abierta en el pavimento de gres. En el encuentro entre la zona de acceso y el escalón.



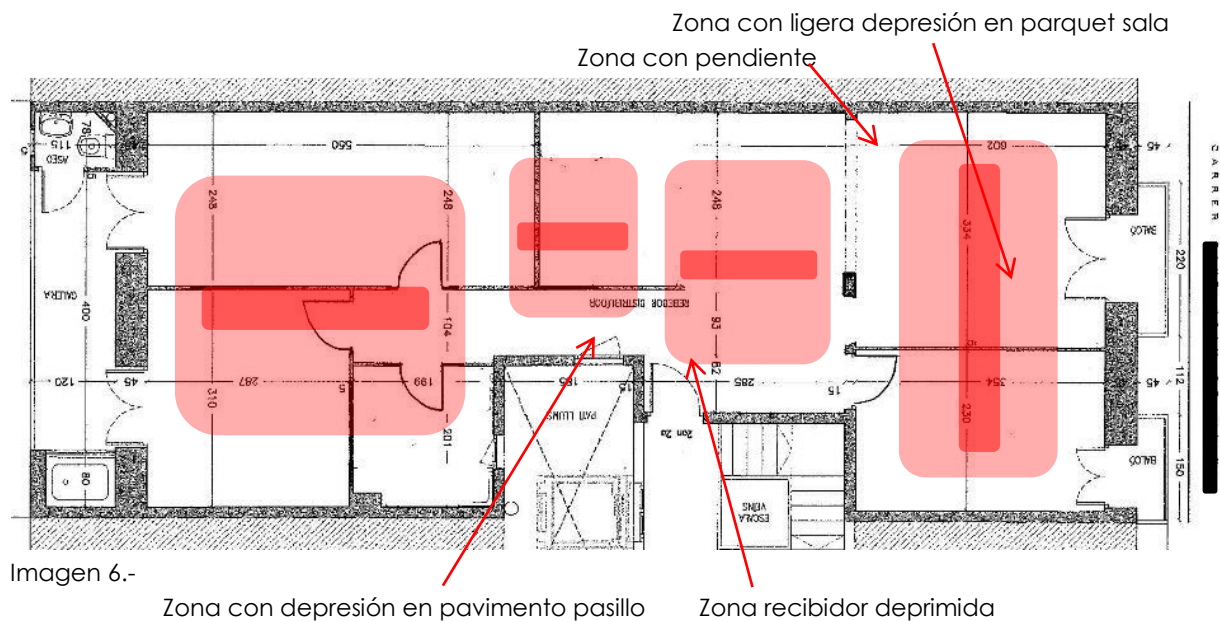
Foto 11.- Junta entre parquet y marco puerta baño.

En el pasillo se observa un espacio entre el parquet y el marco de la puerta del baño. También en esa zona, hay una junta entre el zócalo y el parquet.

En la cocina, al pisar sobre algunas piezas, denotan no encontrarse adheridas al soporte. También se aprecian 2 piezas fisuradas.

Análisis:

Para ver el posible comportamiento del forjado, en cuanto a incremento de flecha se refiere, volvemos a fijarnos en la disposición de vigas de la estructura y en el comportamiento del forjado por acción de las cargas.



Así, en el caso de que el pavimento se encontrara a nivel antes de realizar las obras en el piso inferior, se determina que en las zonas marcadas en rojo es donde el forjado podría haber descendido (flechado) y verse afectado el pavimento de acabado situado sobre el mismo.

Podemos ver que ninguna de estas zonas se corresponde con las que se reclaman y que han podido ser reconocidas (marcadas con flechas en Imagen 6). Incluso la zona del pasillo, que es donde sí que es perceptible y evidente que existe una depresión en el pavimento, es donde el posible descenso del forjado (incremento de flecha) no sería evidente.

En la sala, la zona donde se reclama, no se ha retirado ningún tabique en la vivienda inferior que estuviera limitando la flecha (ver Imagen 2 y tipología estructural en Imagen 3).

La zona del recibidor, se encuentra distante del centro del vano (zona rojo fuerte), y sin embargo la zona central, que es la que debería haber sufrido el mayor daño de haber habido un incremento de flecha, no presenta ninguna incidencia.

Hay que tener en cuenta que de haberse producido un incremento en la flecha del forjado del techo del 2º2ª, que hubiese producido la depresión de la zona del pasillo, el tabique divisorio de este piso, entre el pasillo y la cocina, hubiese sufrido algún tipo de afectación. Sin embargo, se ha inspeccionado, y no se ha detectado ninguna fisura ni que exista junta alguna entre el zócalo y el pavimento. Este tabique tiene un estuco por la cara de la cocina, que son delicados y susceptibles de fisurarse. Aún así, no presenta ninguna incidencia. Se aporta fotografía de ese estuco de la cocina:



Foto 12.- Pared divisoria pasillo-cocina con cara estucada.

Al no poder determinar relación alguna entre las deficiencias reclamadas y las intervenciones en tabiques de la vivienda inferior, se ha procedido a hacer un reconocimiento general del pavimento instalado.

Se ha detectado que los zócalos y entregas con carpinterías de fachadas no están en contacto con el pavimento. Esto demuestra que el pavimento de parquet flotante instalado se colocó sin realizar una nivelación del soporte.

El forjado no es posible que fleche en el encuentro entre este y la pared de fachada, ya que la pared lo impide. Sin embargo, el pavimento de estas viviendas antiguas (supuesto soporte del parquet flotante actual), se colocaba sobre unos

recrecidos de arena que comportaban ciertas irregularidades en la planeidad de los pavimentos de mosaico de acabado; y que con el transcurso de los años, estas se vieran incrementadas. Los zócalos que se han colocado en la vivienda, son los estándar de 2 mts. de largo, lo que comporta que en esa longitud la rectitud sea perfecta. Lo que ocurre, es que dada esta rectitud, quedan en evidencia las imperfecciones del pavimento de parquet; si no se hace una base nivelada previamente. Este es el caso en el que nos encontramos.

Se muestran fotografías de los encuentros entre parquet i paredes donde no puede existir flecha, según se ha explicado:



Foto 13 y 14.- Encuentro parquet con fachada galería posterior.



Foto 15.- Encuentro de parquet con carpintería fachada principal.

Otro hecho que demuestra que las irregularidades del pavimento tienen relación con el soporte y no con la intervención en el piso inferior, es que junto a la pared medianera de la sala de estar, el pavimento está desnivelado. Esta falta de planeidad se evidencia en un mueble instalado junto a esta, según se muestra a continuación:



Foto 16.- Desplome en mueble junto a medianera.

Existe un desplome de 4,5 cms. en una zona donde no se ha derribado ningún tabique, junto a la cabeza de la viga, y donde la dirección de las vigas es en sentido perpendicular a la pendiente.

En lo que se refiere al pavimento de la cocina, atendiendo a los criterios y justificaciones expuestas en lo referente al parquet del pasillo y estuco pared divisoria, las afectaciones también están relacionadas con el soporte. Para mayor acreditación, la regleta de transición del pavimento de parquet y el de gres, tiene signos de haberse fijado en repetidas ocasiones. Este hecho está relacionado con la mala planeidad del parquet y entre diferentes tipologías de pavimentos.



Foto 17.- Regleta de transición entre pavimentos.

Analizando los hechos relacionados en el informe aportado junto con la demanda, podemos ver que el 8-4-15 ya se habían derribado todos los tabiques del piso 2º2ª y por lo tanto, la supuesta causa de los defectos reclamados, había terminado. Sin embargo, en fecha 12-6-15, se visita la vivienda de nuevo y se amplían los daños. Si la teórica causa del incremento de flecha de los forjados no existe, no es posible que los daños se produzcan. Más aún teniendo en cuenta que, según se ha descrito anteriormente, existen zonas de la vivienda donde los tabiques derribados se encontraban en el sentido longitudinal de las vigas, y por lo tanto no podían estar limitando la flecha del forjado superior.

Un defecto reclamado por los usuarios y que no queda del todo detallado en la pericial de la actora es una cierta ondulación del pavimento de parquet.

Como se reclama la sustitución de la totalidad del pavimento, se considera oportuno destacar este aspecto reclamado.

Efectivamente, hay una ondulación del pavimento y esta es consecuencia de un defecto en el propio material. Cada pieza de pavimento flotante, consta de 3 lamas, con una medida total de 129 cms. de largo x 19,5 cms. de ancho. Estas piezas, presentan una curvatura en el sentido transversal.

Se muestra a continuación dicho efecto al colocar un elemento horizontal sobre las mismas:

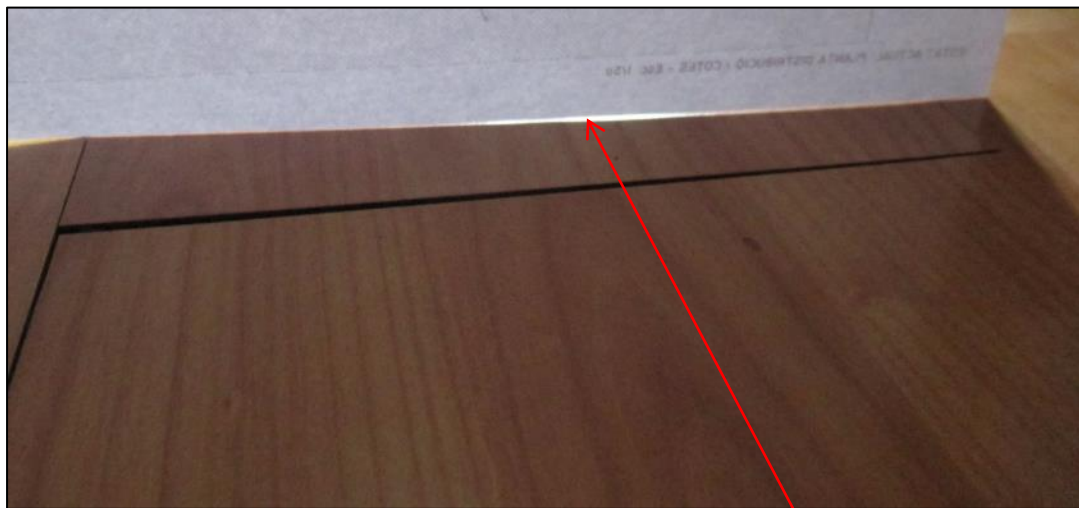


Foto 18.- Efectos de la curvatura de las piezas de pavimento flotante.

Este defecto, nada tiene que ver con las obras realizadas en el piso inferior sino con la calidad del material.

Por último, y dado que se reclama la sustitución total, se considera oportuno hacer constar que el pavimento flotante instalado, es de muy baja calidad, presenta los defectos propios citados, y está degradado por el uso. Se estima una antigüedad de unos 15 años.



Foto 19 y 20.- Detalles de deterioro por antigüedad.



Foto 21 y 22.- Detalles de deterioro por antigüedad.

3.- VALORACIÓN ESTIMADA DE LAS REPARACIONES RECLAMADAS

A pesar de que no se ha podido determinar que exista relación entre las obras realizadas en la vivienda 2º2ª y los aspectos reclamados en la vivienda 3º2ª, se ha considerado oportuno realizar una valoración las obras de reparación que propone la reclamante.

PARTIDA	concepto	medic.	uds.	precio u	precio part.
---------	----------	--------	------	----------	--------------

1,00 INTERVENCIÓN EN PAREDES

1,01	Reparación fisura sobre paramento de yeso mediante repicado de la zona en un ancho de 10 cms., aplicación de pasta de reparación con incorporación de malla de refuerzo. Lijado y limpieza dejándolo listo para ser pintado.	6,60	ml.	18,43 €	121,64 €
1,02	Pintura plástica lisa, dos manos, sobre paramento enyesado, previa pasada de papel de lija. Incluye protección y limpieza.	22,97	m2.	8,55 €	196,39 €
Total					318,03 €

2,00 INTERVENCIÓN EN PAVIMENTOS

2,01	Retirada pavimento flotante existente y lámina tipo fonpex. Trasiego, carga sobre contenedor.	57,85	m2.	6,20 €	358,67 €
2,02	Derribo de pavimento de gres cerámico tomado con mortero. Trasiego de escombros y carga sobre contenedor. (Cocina + rellano baño)	6,25	m2.	17,17 €	107,31 €
2,03	Gestión de escombros	4,50	m3.	45,50 €	204,75 €
2,04	Formación de capa nivelante de mortero específico de hasta 3 cms. de espesor. Acabado listo para colocar pavimento.	57,85	m2.	9,65 €	558,25 €
2,05	Suministro y colocación de pavimento flotante de características similares al existente. Incluye lámina tipo fonpex de 3 mm.	57,85	m2.	17,77 €	1.027,99 €
2,06	Suministro y colocación de pavimento de gres 30x30 cms. de características similares al existente, tomado con mortero cola. Rejuntado y limpieza. Se incluye retirada zócalo mueble cocina y recolocación.	6,25	m2.	45,00 €	281,25 €

2,07	Trasiego muebles entre estancias para poder realizar los trabajos. 6 horas x 2 operarios	1,00	P.A.	287,40 €	287,40 €
2,08	Trabajos de ajuste de zócalos y puerta baño por oficial carpintero. Incluye pequeño material.	6,50	h.	39,64 €	257,66 €
Total					3.083,29 €
TOTAL VALORACIÓN					3.401,32 €

Notas:

IVA aparte.

La valoración detallada se ha realizado mediante la aplicación de precios tipificados en los cuadros de precios de construcción que se utilizan normalmente (ITEC, EMEDOS, CYPE, BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN...) en aquellos casos en los que se ha encontrado un precio de referencia y siempre que el alcance de la intervención lo ha permitido. En algunos casos estos precios se han adaptado al alza dado el alcance e intervención parcial de reparación que nos ocupa y teniendo en cuenta que la vivienda no dispone de ascensor.

En otros casos la valoración se ha realizado "por administración" aplicando rendimientos de mano de obra acordes con los trabajos que se han detallado. Los precios de los jornales se han obtenido según el B.E.C (Boletín Económico de la Construcción). Los desplazamientos se han tenido en cuenta en los rendimientos. También se ha tenido en cuenta el Beneficio Industrial y los Gastos Generales de Obra.

Al precio unitario aplicado al nuevo pavimento laminado debería aplicarse la depreciación correspondiente; atendiendo la antigüedad del mismo y estado degradado en que se encuentra.

A continuación se aportan alguna de las partidas relevantes que se han utilizado. Extraídas de los Bancos de Precios a los cuales se ha hecho referencia.

RYY024 m Reparación de grieta en revestimiento de yeso, con yeso y malla.

15,36€

Reparación de grieta en revestimiento de yeso sobre el paramento **vertical de hasta 3 m de altura** mediante aplicación de una primera capa de guarnecido de **yeso B1**, colocación de **malla de fibra de vidrio tejida, antiálcalis**, con el yeso aún fresco, posterior aplicación de una segunda capa de guarnecido con el mismo yeso y acabado final con una capa de enlucido de **yeso C6**, hasta igualar la superficie reparada con el resto del revestimiento del paño, previa preparación de la grieta, y posterior retirada y carga manual de escombros sobre camión o contenedor.

Código	Unidad	Descripción	Rendimiento	Precio unitario	Importe
1		Materiales			
mt09pye010b	m³	Pasta de yeso de construcción B1, según UNE-EN 13279-1.	0,004	78,89	0,32
mt28vye020	m²	Malla de fibra de vidrio tejida, antiálcalis, de 5x5 mm de luz de malla, flexible e imputrescible en el tiempo, de 70 g/m² de masa superficial y 0,40 mm de espesor de hilo, para armar yesos.	0,347	0,76	0,26
mt09pye010a	m³	Pasta de yeso para aplicación en capa fina C6, según UNE-EN 13279-1.	0,001	88,58	0,09
		Subtotal materiales:			0,67
2		Mano de obra			
mo113	h	Peón ordinario construcción.	0,349	16,16	5,64
mo033	h	Oficial 1ª yesero.	0,324	17,54	5,68
mo071	h	Ayudante yesero.	0,187	16,43	3,07
		Subtotal mano de obra:			14,39
3		Costes directos complementarios			
%		Costes directos complementarios	2,000	15,06	0,30
		Costes directos (1+2+3):			15,36

DRS040 m² Levantado de pavimento de madera.

5,39€

Levantado de pavimento existente en el interior del edificio, de **tarima flotante de tablas de madera maciza, ensambladas entre sí mediante adhesivo o con clips y colocadas directamente**, con medios manuales y carga manual de escombros sobre camión o contenedor.

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	Precio unitario	Precio partida
mo110	h	Peón especializado construcción.	0,120	16,25	1,95
mo111	h	Peón ordinario construcción.	0,200	15,92	3,18
	%	Medios auxiliares	2,000	5,13	0,10
	%	Costes indirectos	3,000	5,23	0,16
			Total:		5,39

RSA022 m² Mortero autonivelante de cemento (CT), "WEBER CEMARKSA", de capa fina (2 a 35 mm).

8,39€

Capa fina de **pasta niveladora de suelos Weber.floor Top "WEBER CEMARKSA"**, tipo CT-C20-F5-A9 según UNE-EN 13813, de 2 mm de espesor, **aplicada manualmente**, para regularización y nivelación de la superficie soporte interior de hormigón o mortero, previa aplicación de **200 g/m² de imprimación tapaporos y puente de adherencia, Weber TP "WEBER"**, que actúa como puente de unión (sin incluir la preparación del soporte), preparada para recibir **pavimento cerámico** (no incluido en este precio).

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	p.s.	Precio partida
mt09moc020c	kg	Pasta niveladora de suelos Weber.floor Top "WEBER CEMARKSA", tipo CT-C20-F5-A9 según UNE-EN 13813, compuesta de cemento gris, resina, arena de sílice y aditivos orgánicos e inorgánicos.	3,000	0,87	2,61
mt09wnc070b	kg	Imprimación tapaporos y puente de adherencia Weber TP "WEBER CEMARKSA", aplicada para regularizar la porosidad y mejorar la adherencia de los soportes porosos con absorción, compuesta de resina acrílica en dispersión acuosa y aditivos específicos.	0,200	8,31	1,66
mt16pea020a	m²	Panel rígido de poliestireno expandido, según UNE-EN 13163, mecanizado lateral recto, de 10 mm de espesor, resistencia térmica 0,25 m²K/W, conductividad térmica 0,036 W/(mK), para junta de dilatación.	0,100	0,92	0,09
mo018	h	Oficial 1ª construcción.	0,121	15,67	1,90
mo104	h	Peón ordinario construcción.	0,121	14,31	1,73
	%	Medios auxiliares	2,000	7,99	0,16
	%	Costes indirectos	3,000	8,15	0,24
Coste de mantenimiento decenal: 0,17€ en los primeros 10 años.			Total:		8,39

RSL010 m² Pavimento laminado.

15,45€

Pavimento laminado, de lamas de 1200x190 mm, de Clase 21: Doméstico moderado, con resistencia a la abrasión AC1, formado por tablero base de HDF laminado decorativo en pino, ensamblado con adhesivo, colocadas sobre lámina de espuma de polietileno de alta densidad de 3 mm de espesor.

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	Precio unitario	Precio partida
mt17poa011a	m²	Lámina de espuma de polietileno de alta densidad de 3 mm de espesor.	1,100	0,49	0,54
mt16aaa030	m	Cinta autoadhesiva para sellado de juntas.	0,440	0,30	0,13
mt18pg010ag	m²	Pavimento laminado, instalación con cola, clase de uso: Clase 21: Doméstico moderado, resistencia a la abrasión: AC1, espesor 7 mm y dimensiones 1200x190 mm, formado por: tablero base de HDF, laminado decorativo de pino de 0,2 mm y con capa superficial de protección plástica. Según UNE-EN 13329 y UNE-EN 14041.	1,050	10,39	10,91
mt18mva070	l	Adhesivo tipo D3 (antihumedad).	0,050	1,59	0,08
mo027	h	Oficial 1ª instalador de pavimentos laminados.	0,101	17,24	1,74
mo064	h	Ayudante instalador de pavimentos laminados.	0,081	16,13	1,31
	%	Medios auxiliares	2,000	14,71	0,29
	%	Costes indirectos	3,000	15,00	0,45
Coste de mantenimiento decenal: 4,48€ en los primeros 10 años.			Total:		15,45

4.- CONCLUSIONES

- Se ha realizado un análisis exhaustivo de las deficiencias reclamadas, las obras realizadas en la vivienda 2º2ª, y la tipología edificatoria del edificio, y no ha sido posible determinar la causa que ha provocado las 3 fisuras que se reclaman en los paramentos verticales de la vivienda 3º2ª.

- Los defectos en los pavimentos de la vivienda reclamante se atribuyen, según se desprende del estudio realizado, a un problema de planeidad y estabilidad de la base sobre la que se han colocado. Se ha constatado la colocación del pavimento flotante sin una nivelación previa del soporte.

- La aparición de fisuras en paramentos enyesados es habitual en edificaciones antiguas como la que nos ocupa, de más de un siglo. Prueba de ello es que en la vivienda reformada (2º2ª) ya se ha detectado fisuración de yesos y juntas abiertas en alicatado. En nuestro caso (3º2ª), no responden a un patrón determinado, son aisladas, y distantes de las zonas más proclives a sufrir alguna afectación, según el tipo de intervención llevada a cabo en la vivienda inferior.

- Para obtener un precio de mercado de lo que se reclama, se realizó una valoración de las partidas de obra reclamadas, según medición detallada y aplicación de precios unitarios. Estos precios, han sido extraídos de Bancos de Precios de publicaciones independientes, comúnmente utilizados en el ramo de la construcción.

Esta es la opinión del técnico que suscribe, dada según la formación y práctica adquirida mediante el ejercicio de la profesión, en Barcelona a 6 de abril de dos mil dieciocho.

Fdo.: Pablo Sen Rolduá
Arquitecto Técnico
Ingeniero de Edificación

El presente informe consta, incluida ésta, de 22 páginas numeradas.