

Documento que recopila toda la información recogida hasta el momento por parte del presidente de Mancomunidad para poder iniciar una administración que derive en un saneamiento de los problemas actuales, reclamación de vicios de construcción en garantía y problemas estructurales graves.

# Problemas Edificio

Mancomunidad Jaume Codina

11 de Junio de 2022

---

## Tabla de contenido

<b>Antecedentes .....</b>	<b>2</b>
<b>Información del edificio .....</b>	<b>2</b>
Planos .....	2
Estatutos .....	2
<b>Situación actual.....</b>	<b>3</b>
Gestión escaleras y mancomunidad.....	3
<b>Incidencias .....</b>	<b>5</b>
Cajones exteriores pladur .....	5
Lona PVC (incidencias resueltas en escalera D) .....	5
Terrado escalera A .....	5
Terrado escalera D .....	7
Terrado escalera C.....	7
Humedades zonas sumideros .....	8
Parking: .....	9
Fachada, grietas y machambrado de tabiques .....	10
Escalera D áticos:.....	12
Ático 4º1ª .....	12
Atico 4º 4ª .....	14
Atico 4º 3ª .....	16
Escalera A áticos:.....	16
4º 4ª .....	16
4º1ª .....	18
4º2ª .....	19
4º3ª .....	20
Escalera B: .....	21
Escalera C: .....	22
Balcones 3º 1ª y 2º 1ª .....	22
El piso 3º 2ª reporta humedades en la parte del lavabo.....	23
<b>ANEXO I.....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO II.....</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO IV .....</b>	<b>34</b>

## Antecedentes

2018 se empiezan a hacer reclamaciones debido a humedades reportadas durante episodios fuertes de lluvia, **ver ANEXO I**. La reclamación por parte de ATL es contestada por Vertix con un documento de homologación de la impermeabilización y la colocación de una plancha en la unión entre la lona PVC y la fachada, pero no explica la causa de la filtración y únicamente hace mención al punto del manual de mantenimiento que recomienda retirar las plantas que van creciendo en el terrado.

## Información del edificio

Edificio que consta de 4 escaleras (A,B,C,D), pero que se solapan o se comunican tanto en cubierta como en instalaciones.

Escalera A: 22 pisos

Escalera B: 9 pisos

Escalera C: 9 pisos

Escalera D: 19 pisos

Una planta de parking, 56 plazas asociadas a los pisos de las escaleras, y un total de 192 pertenecientes a personas externas al edificio, compradas por otros propietarios del edificio como segunda plaza o en propiedad de Vertix (Diorama), en alquiler.

Dos zonas llamadas subcomunidades, que forman un patio exterior vallado, uno compartido por Escaleras A-B y otro compartido por C-D. Ambos tienen sus propios gastos de agua de riego, luz (exterior), y telecomunicaciones (creemos que asociadas a las líneas de teléfono de los ascensores).

## Planos

Los planos del edificio han sido entregados en un dvd y contienen información tanto de las zonas del edificio como de todas las instalaciones

## Estatutos

Los estatutos actuales no son muy específicos, pero dentro de lo que indica la norma deberíamos definir aquellos mantenimientos que corresponden a mancomunidad y aquellos que corresponden a propietario o escalera.

## Situación actual

### Gestión escaleras y mancomunidad

Un presidente de Mancomunidad

Un presidente por escalera

Un presidente de parking

Cargos:

- Presidente de Mancomunidad: Fernando Blanco Crespo
- Presidente escalera D: Yeray Szever
- Presidente escalera C: José Antonio García
- Presidente escalera B:
- Presidente escalera A: Paulina Blanco
- Presidente del parking: Fernando Blanco Crespo

Escalera A y B:

- Comparten gastos zona común AB (exterior). Llamada subcomunidad AB (agua, luz, telecomunicaciones)
- Comparten una planta, el 4º-1ª de la escalera A se superpone a la escalera B. Esta última son 3 pisos, el cuarto corresponde a la escalera A (es un ático con terraza que hace de elemento común pero uso privativo)
- Comparten antena parabólica

Escalera B-C:

- Solo 3 de la B pisos comparten terrado con otros 3 pisos de la C. Equivalen a la estructura media del edificio de 3 pisos de altura, formando una unidad de aislamiento ante la lluvia.
- Todos los pisos de B y C comparten instalaciones de placas solares, el mantenimiento y recibos de agua asociados a estas instalaciones.
- B y C están delimitadas por una valla, y **no** comparten instalación de aire y zona de tendedero.



#### Escalera C-D:

- Es homólogo a la A y B, pero el piso 4º de la D que se sobrepone a la C no es un ático con terraza amplia, si no con un balcón techado, pero con la misma canalización de lluvia, con lo cual solo parte de ese piso representa impermeabilización superior de la escalera C.
- El resto de cosas son similares en cuanto a zona vallada exterior y antena parabólica.

## Incidencias

### Cajones exteriores pladur



Este elemento es muy recurrente en el edificio y genera muchos problemas al estar a la intemperie. Podría formar parte de los elementos que no consten con la homologación de idoneidad ya que no se repiten en el resto de fases de edificios posteriores de Vertix

### Lona PVC (incidencias resueltas en escalera D)

En la escalera C se hizo una reclamación por humedades (**ver ANEXO I**), y la contestación de Vertix fue que habían colocado una chapa para proteger el empalme de la lona con el cemento de fachada.

Según varios profesionales consultados, esto no es adecuado ya que la lona de pvc debería colocarse con una media caña que incrustara el final de la lona dentro del revestimiento de cemento.

### Terrado escalera A

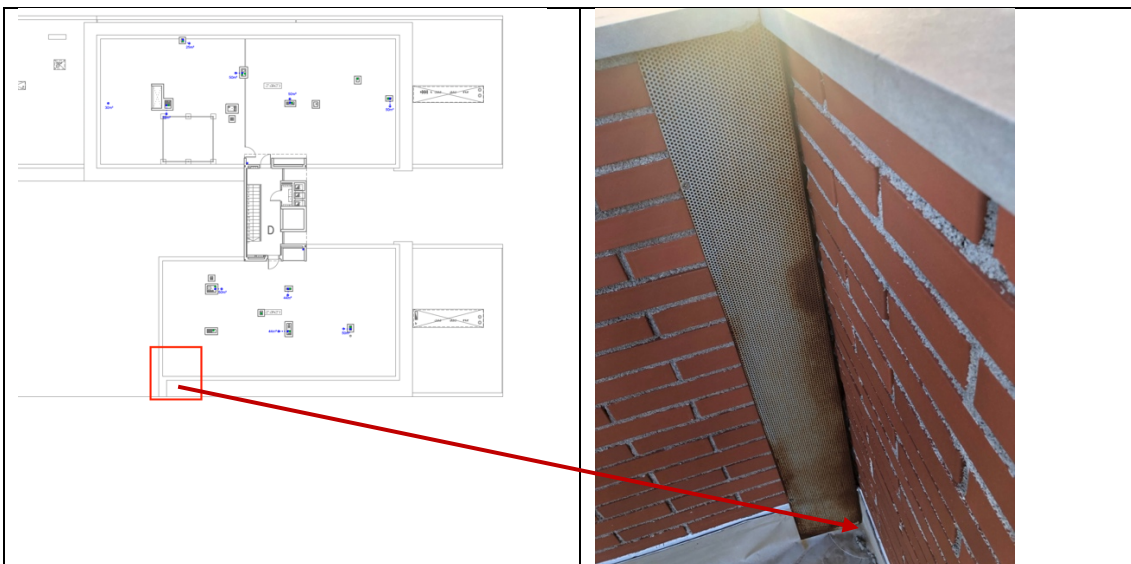
En este caso se aprecia incluso que la chapa no ha sido siliconada y algunos tornillos se están soltando.

Se aprecian humedades en las zonas de instalación de gas, y remiendos a base de silicona que habrá que ir repasando con el tiempo, o dar una solución más optima. De lo contrario seguirá generando filtraciones a los cajones de pladur de los aticos



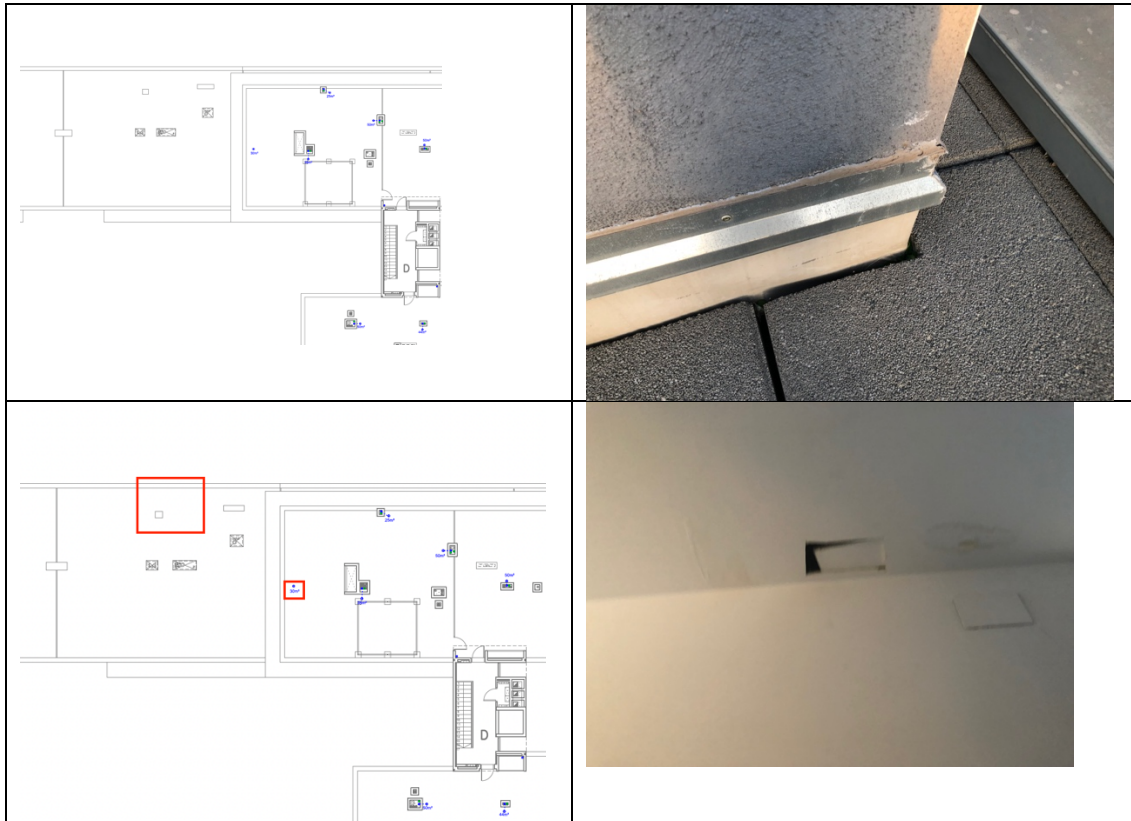


Terrado escalera D

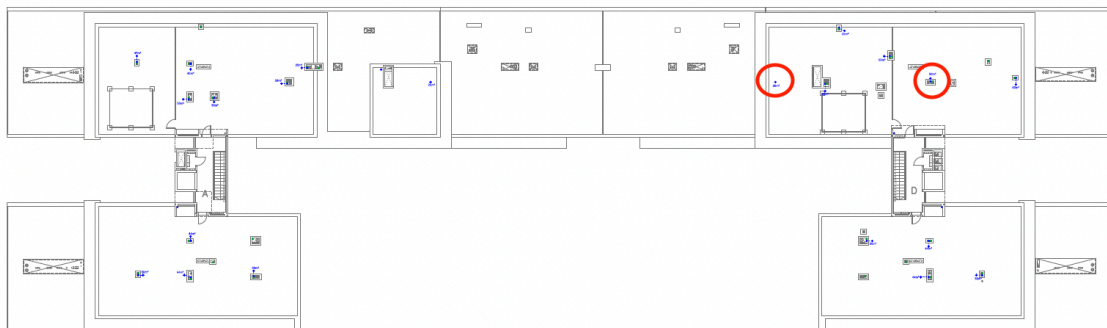


Terrado escalera C

Como en otros terrados se producen filtraciones también en puntos de desagüe, posiblemente por mal sellado de los sumideros. Se está buscando asesoramiento técnico para encontrar la raíz del problema.



#### Humedades zonas sumideros

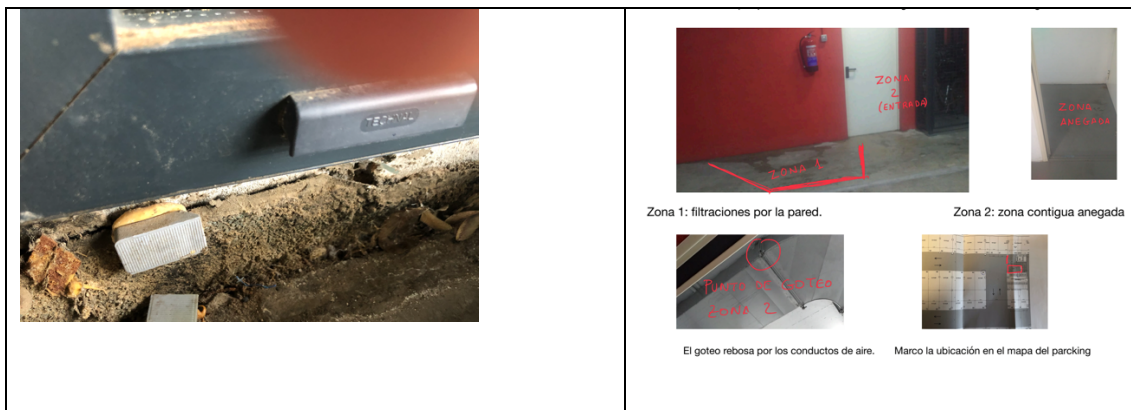


Se tendrían que revisar los sumideros porque las filtraciones podrían venir, no por la lona pvc, que parece bien protegida, si no por las canalizaciones que pasan de los sumideros por los falsos techos de los últimos pisos para entrar por las chimeneas. EL ático 4º 1ª necesitó una reparación del codo desde el falso techo ya que éste generaba la humedad. Es posible que este mismo problema se dé en el 3º 2ª de la escalera C.



Parking:





Al igual que en los terrados, y según consulta con expertos instaladores, cualquier lona o tela asfáltica instalada debería sobrepasar en ocho centímetros la parte aislada para evitar filtraciones ante fuertes lluvias.

Ver anexo II

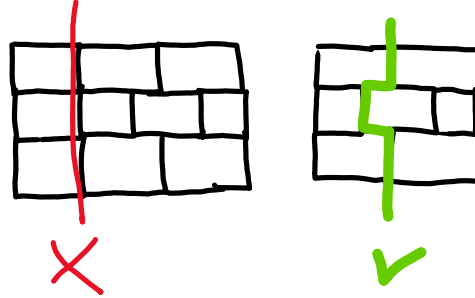
Fachada, grietas y machambrado de tabiques





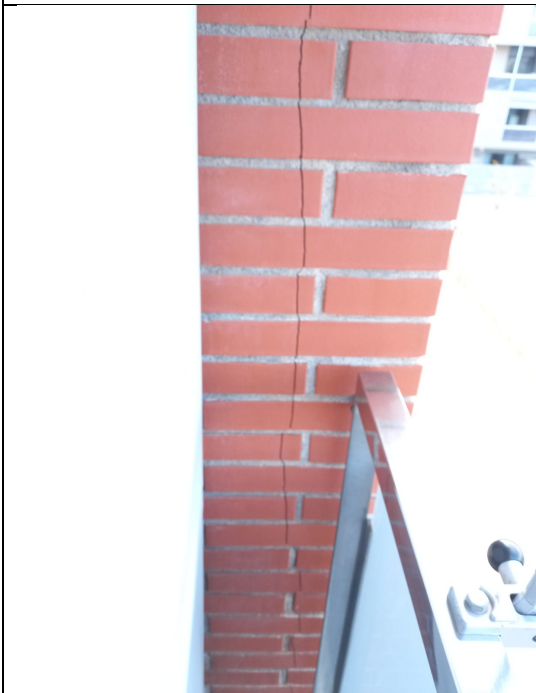


En esta fotografía se puede apreciar como el machanbrado de los tabiques no está bien hecho.



Esto ha probocado el descorche del rebozado en una zona y según varios técnicos la grieta anterior parece tener peor pronóstico.

Por otro lado se aprecian grietas en obra vista, también preocupantes (2ª Esc D). Coincide con la pared afectada por la grieta anterior.

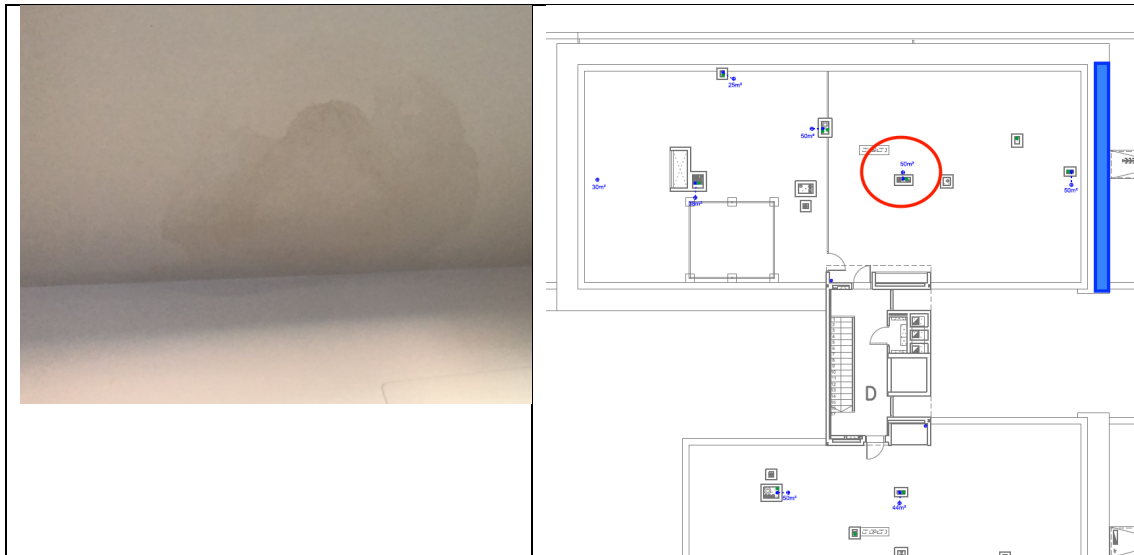
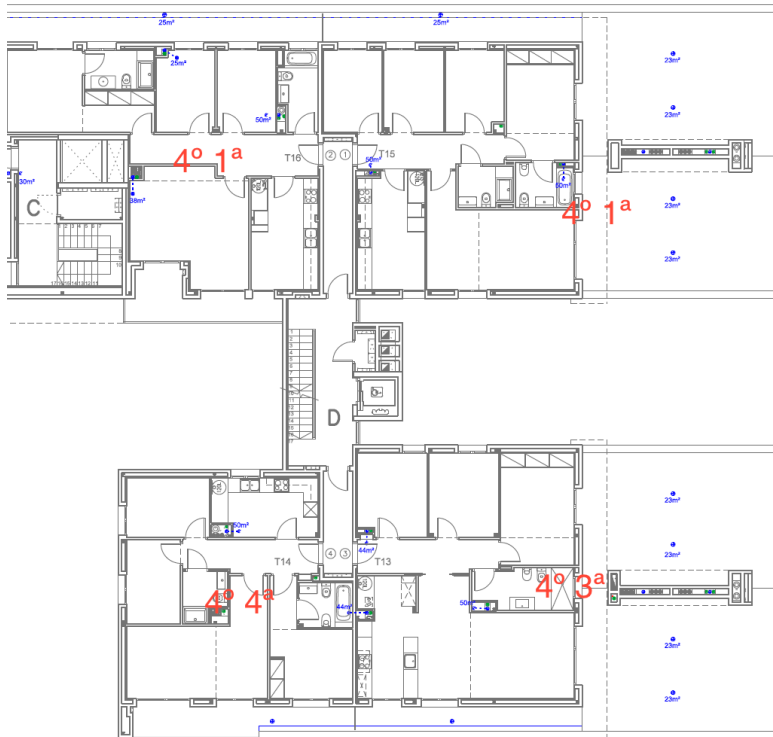




Escalera D áticos:

Ático 4º1ª

Plano total



La zona de humedades coincide con bajante en falso techo del sumidero de aguas pluviales.

Además, la zona azul no está cubierta por la lona de pvc, es un voladizo con su propia impermeabilización.

Se hicieron varios arreglos por parte de los vecinos de la escalera D.

El consultado industrial considera que la lona pvc no ha sido colocada de la mejor forma en sus finales, y por eso Vertix ha optado por colocar la plancha metálica.



La solución a las canalizaciones de gas y otros tipos por parte de Vertix ha sido un cajón de pladur, que a la intemperie acaba deteriorándose. Sería necesario que Vertix aportara documento de homologación de este elemento como hizo con el tipo de impermeabilización del terrado **Anexo I**

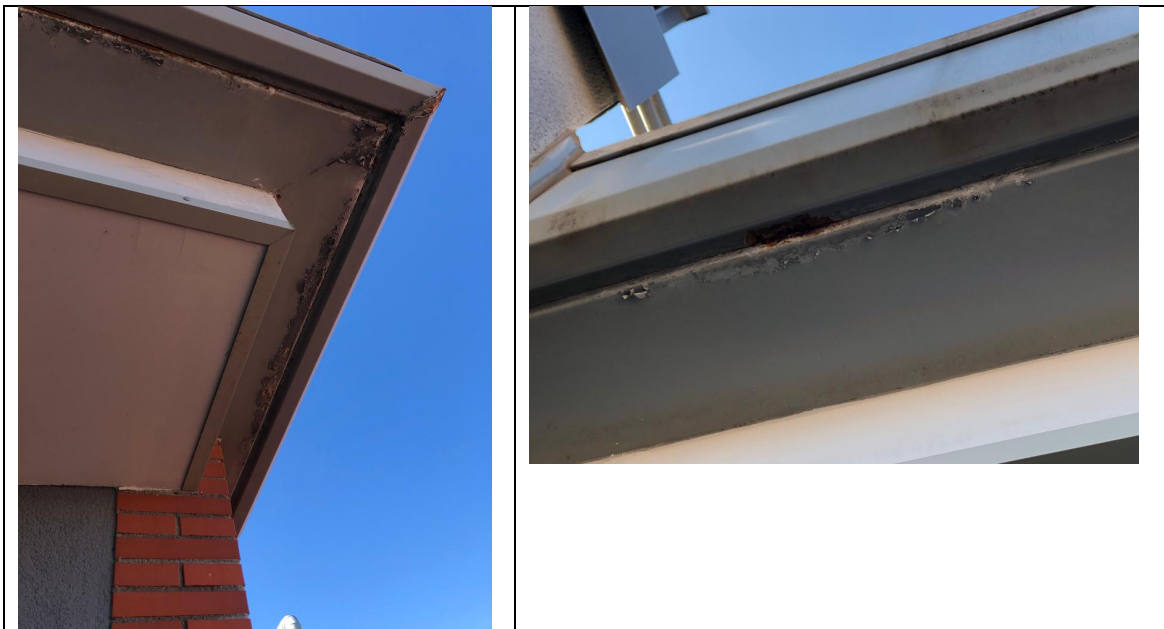


Humedades en los bordes de las paredes, parece que por condensación. Esto podría indicar filtración de agua por las juntas de las losas.



La parte de humedades en la foto de la derecha puede tener que ver con la mala impermeabilización del voladizo, en azul en el plano de las primeras fotos.

Atico 4º 4ª





Mismos desperfectos o peores en la chapa

Importante!!!

Vemos una chapa solucionando el problema del cajón de pladur. Esto demostraría que el problema ha sido reconocido por Vertix, y si solo lo ha solucionado en este ático, habría actuado de mala fe al no solucionar el resto de partes afectadas del edificio. Algunas de ellas también en zonas comunes.



Atico 4º 3ª

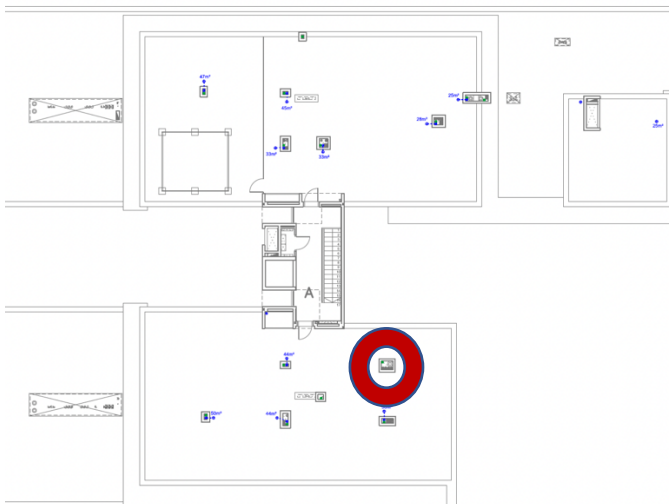
Solo reporta esto, pero debería revisarse el resto de cosas



Escalera A áticos:

4º 4ª

Varias humedades, una de ellas coincide con un sumidero.



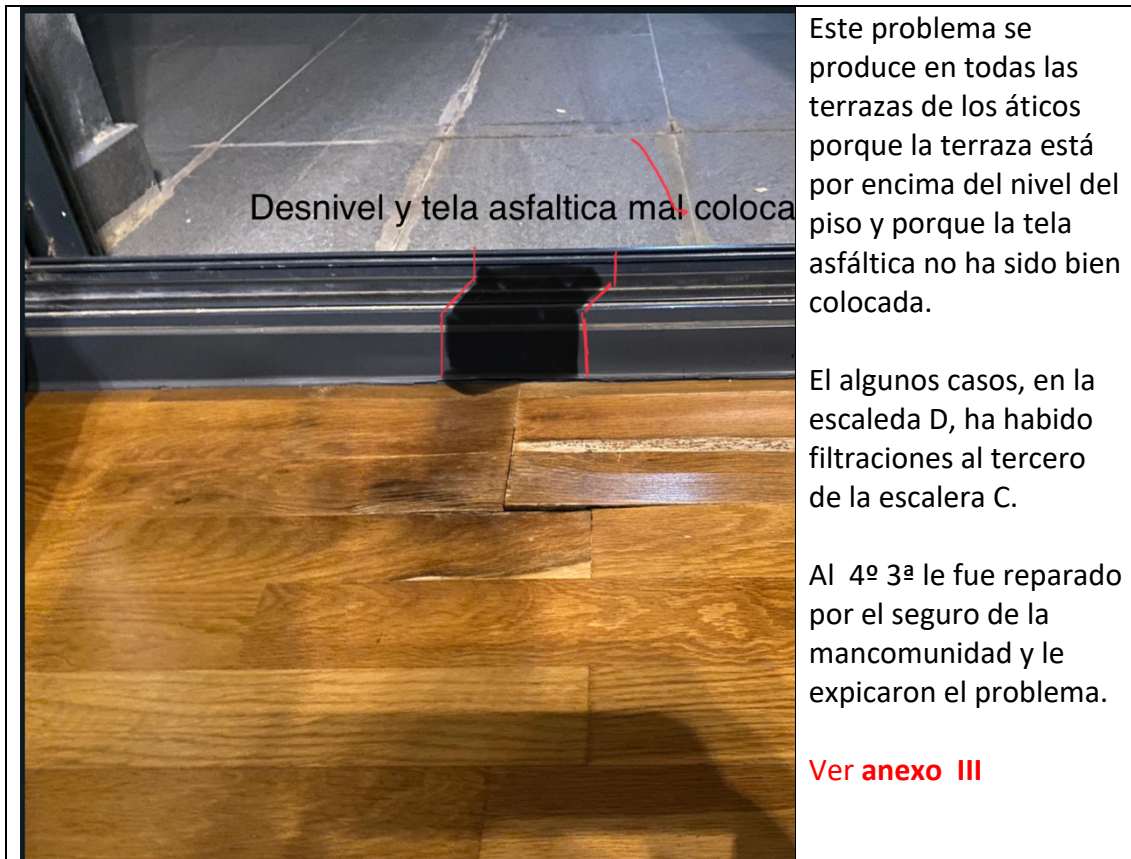




4<sup>o</sup> 1<sup>a</sup>

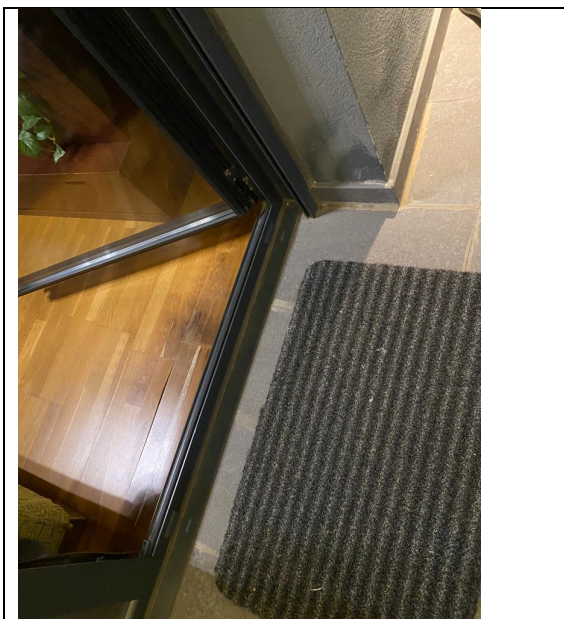
Problema principal originado por mala finalización de obra. Deberían haber colocado un sombrero a la canalización de gas.





Esto afecta de manera muy directa al 3º 3ª de la escalera B. Ya estuvieron los seguros de ambos pisos, determinando que la filtración se producía por las juntas de las losas de la terraza.

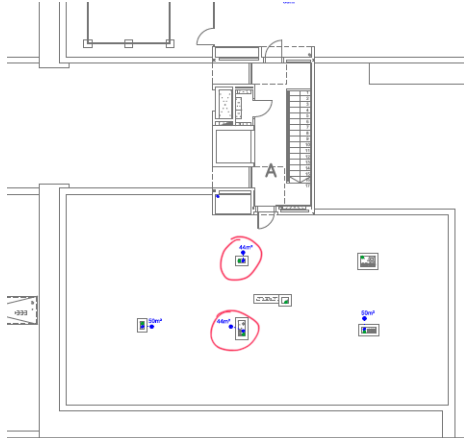
4º 2ª





4º3ª

Mismo problema que el ático 4º 1ª en relación a la tela asfáltica mal rematada contra el cerramiento del comedor y humedades en las siguientes zonas por filtraciones a través de los sumideros



## Escalera B:

Problema de deterioro del balcón por las humedades del ático 4º 1ª de la escalera A, originado por la mala finalización de la entrada de gas en ese ático.

Habría que revisar los problemas de la terraza de este ático para reparar la zona afectada.



Se abre parte con el seguro de mancomunidad, indicando este último lo siguiente:

### CONCLUSIONES

Debido a un defecto constructivo por mala impermeabilización de los balcones, el agua se cuela al forjado, se escupe con el calor por el forjado hacia el exterior y daña la fachada, techo y suelo de los pisos inferiores a las filtraciones.

**ATAI 22, S.L**

**ILDEFONSO LUQUE PEREZ**

**Fdo Administrador:**

**Fecha: 31/05/2020**

El perito actuante y firmante declara que todo lo realizado en el presente informe, se ha realizado de conformidad con lo estipulado por los Condiciones Generales y Particulares de la Póliza Suscrita por dicha entidad. Asimismo y de acuerdo con el Artº 335.2 de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo decir verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Asimismo, declaro conocer las sanciones penales que el ordenamiento jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito.

**Ver Anexo IV**

Escalera C:

Balcones 3º 1ª y 2º 1ª



Soldadura suelta de la barandilla.

Otros problemas en el 3º 1ª relacionado con las mismas humedades en áticos. Aunque éste piso no sea un ático, no tiene ningún piso superior. Por tanto puede deberse a las mismas filtraciones que se producen por la lona de PVC.



El piso 3º 2ª reporta humedades en la parte del lavabo

Se trata de filtraciones leves, que podrían venir de la falta de pintura de fachada, grietas o mala impermeabilización de las chimeneas. Ver apartado “Terrados escalera C”



## ANEXO I

### ASESORIA ATL

C/ Francesc Balcells, 10, baixos

08820 - EL PRAT DEL LLOBREGAT

Administradors de finca - Passatge Margarida Xirgu 4-10 Esc. A - El Prat Ll.

Barcelona, 29 de març de 2018

Distingits senyors:

Pel present faig referència a l'escrit de la CP de l'escala A de l'edifici del Passatge Margarida Xirgu, 4-10 del Prat de Llobregat que vostès ens han transmès per burofax el passat 18 de març de 2018, pel qual se'ns demana que s'esmenin un seguit de deficiències constructives relacionades amb la coberta de l'immoble i filtracions d'aigua als habitatges de la planta quarta (portes 2a., 3era. i 4arta.).

Certament, com s'indica en l'escrit de la comunitat, el mes de març de 2017 es va produir un episodi important de pluges que va posar de manifest una manca d'adherència entre el remat de la làmina impermeable i els paraments de la coberta, que va provocar l'entrada d'aigua als habitatges esmentats. Aquesta deficiència va ser corregida mitjançant una actuació generalitzada a la coberta i la col·locació d'una xapa de reforç del minvell per evitar la possible entrada d'aigua novament als habitatges. **Des de la realització d'aquestes actuacions, que van ser seguides de proves d'estanqueïtat als habitatges afectats, no tenim coneixement que s'hagi reproduït aquesta problemàtica.**

Respecte a la qüestió de la pendent -insuficient, segons la comunitat-, cal indicar-los que el tipus de coberta executat (coberta plana invertida i transitable amb paviment flotant) no requereix de l'existència de pendent. En aquest sentit, els adjuntem el **document d'idoneïtat tècnica emès per l'Institut Ciències de la Construcció Eduardo Torroja**, en el que s'especifica que aquest tipus de coberta compleix els requeriments del CTE i no requereix de pendent. No existeix, per tant, el defecte constructiu manifestat per la comunitat.

Finalment, seria important que recordessin a la comunitat que, conforme el Llibre de l'Edifici (Manual d'Ús i Manteniment), **l'obligació de fer tasques de manteniment de la coberta de l'edifici**, a fi d'evitar, justament, que es puguin produir danys i desperfectes. Acompanyo al present escrit, extracte del Manual indicat relatiu a les tasques que s'han de dur a terme pel manteniment i conservació de la coberta de l'edifici.

Per qualsevol dubte i/o comentari, restem a la seva disposició.

Sgt.: Lluís Galvan i Tapia

Advocat - Departament Jurídic Grup VERTIX



Nº SOLICITUD: 0882001-2018-000262

COPIA CERTIFICADA DE IMPOSICIÓN DE TELEGRAMAS, BUROFAX Y FAX

Don / Doña ALFONSO LÓPEZ ORELLANA

con N.I.P. 344384 , en nombre de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos S.A., en calidad de Director de la Oficina de Correos y Telégrafos de 0882001 EL PRAT DEL LLOBREGAT

CERTIFICA que, de acuerdo con la documentación existente en esta Oficina, figura la imposición de un BUROFAX Premium Plus con los siguientes datos:

Número de origen..... NB00034784618

Fecha de Imposición..... 21 de marzo de 2018

Hora 12:39

Remitente:	ASESORIA ATL .
Residente en:	PRAT DE LLOBREGAT (EL)
Calle:	APARTADO DE CORREOS 160
Destinatario:	VERTIX S.A. .
Residente en:	BARCELONA
Calle:	RDA. GENERAL MITRE 12 INT PLAÇA BELIANES
Referencia cliente	

Indicaciones de servicio:

TEXTO: De la carátula y de lo(s) 1 folio(s) que conforman el original del

BUROFAX Premium Plus NB00034784618 descrito anteriormente, se unen a esta certificación fotocopias debidamente adveradas con la fecha, firma y sello.

Y para que conste y a petición de ASESORIA ATL .

en calidad de Remitente

se expide la presente certificación en EL PRAT DEL LLOBREGAT

a 21 de marzo de 2018

*P.O. Orellana*

(Firma y sello)



<b>MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS NO TRADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN 516</b> <b>DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA</b>		<b>CONCESIÓN</b>
	<b>Sistemas de cubierta invertida</b> <b>"TEXLOSA® ROOFING SYSTEMS"</b>	
<b>C/ Serrano</b> <b>Galvache 4.</b> <b>28033 Madrid.</b> <b>España</b>	<b>Beneficiario:</b> <b>TEXSA S.A.</b> <b>Domicilio Social:</b> <b>C/ Ferro 7. Polígono Industrial Can Pelegrí.</b> <b>08755 Castellbisbal, Barcelona (España)</b> <b>Tel: 93 635 1400. Fax: 93 635 1480</b> <b>www.texsa.com</b>	<b>C.D.U. 699.82</b> <b>691.115</b> <b>Inverted roof</b> <b>Toiture inversée</b>

#### MUY IMPORTANTE

El DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA constituye, por definición, una apreciación técnica favorable por parte del Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja, de la aptitud de empleo en construcción de materiales, sistemas y procedimientos no tradicionales destinados a un uso determinado y específico. No tiene, por sí mismo, ningún efecto administrativo, ni representa autorización de uso, ni garantía.

Antes de utilizar el material, sistema o procedimiento al que se refiere, es preciso el conocimiento íntegro del Documento, por lo que éste deberá ser suministrado, por el titular del mismo, en su totalidad.

La modificación de las características de los productos o el no respetar las condiciones de utilización, así como las observaciones de la Comisión de Expertos, invalida la presente evaluación técnica.

Cualquier reproducción de este Documento debe ser autorizada por el Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja. Este Documento consta de 28 páginas.

#### DECISIÓN NÚM. 516

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE CIENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN EDUARDO TORROJA,

- en virtud del Decreto nº 3.652/1963, de 26 de diciembre, de la Presidencia del Gobierno, por el que se faculta al Instituto de Ciencias, de la Construcción "EDUARDO TORROJA" para extender el DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA de los materiales, sistemas y procedimientos no tradicionales de construcción utilizados en la edificación y obras públicas, y de la Orden nº 1.265/1988, de 23 de diciembre, del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno por la que se regula su concesión,
- considerando el artículo 5.2, apartado 5, del CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACION, en adelante CTE, sobre la conformidad con el CTE de los productos, equipos y sistemas innovadores, que establece que un sistema constructivo es conforme con el CTE si dispone de una evaluación técnica favorable de su idoneidad para el uso previsto,
- considerando la solicitud presentada por la Empresa TEXSA S.A. para la concesión del DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA para diversos Sistemas de cubierta invertida denominados **TEXLOSA® ROOFING SYSTEMS**,
- de acuerdo con los Estatutos de la Union Européenne pour l'Agrément technique dans la construction (UEAtc),
- teniendo en cuenta los informes y resultados de los ensayos presentados por el Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja, así como las observaciones formuladas por la Comisión de Expertos, en sesiones celebradas los días 29 de Julio y 12 de Septiembre de 2008.

#### DECIDE:

Conceder el DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA Nº 516 a los siguientes **Sistemas de cubierta invertida TEXLOSA® ROOFING SYSTEMS** distribuido por la sociedad TEXSA SA, considerando que:

La evaluación técnica realizada permite concluir que los sistemas evaluados son **CONFORMES** con el CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE), siempre que se respete el contenido completo del presente documento y en particular las siguientes condiciones:



## CONDICIONES GENERALES

El presente DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA avala exclusivamente a los sistemas constructivos propuestos por el beneficiario, debiendo para cada caso, y de acuerdo con la Normativa vigente, acompañarse del preceptivo proyecto de edificación que, a su vez, deberá llevarse a término mediante la dirección de obra correspondiente. Será el proyecto de edificación el que contemple en cada caso según el uso previsto, las acciones que los sistemas soportan, asegurando que éstas son admisibles. El beneficiario proporcionará la asistencia técnica genérica sobre los sistemas (al menos la entrega de este DIT), de modo que se permita la suficiente definición para su ejecución, incluyendo toda la información necesaria de cada uno de los componentes. Opcionalmente, el proyecto técnico de la cubierta podrá ser suministrado por el beneficiario, donde se justificará el cumplimiento de la normativa en vigor, aportando la correspondiente memoria de cálculo y la documentación gráfica necesaria para definir el proyecto. En general, se tendrán en cuenta, tanto en el proyecto como en la ejecución de la obra, todas las prescripciones contenidas en la normativa vigente; en particular, como recordatorio se cita el CTE.

## CAMPO DE APLICACIÓN

Los sistemas de construcción evaluados en el presente documento están compuestos por los elementos descritos en el informe técnico. Están previstos para la resolución de cubiertas planas e invertidas de pendiente igual o superior al cero por ciento, para obra nueva y rehabilitación de todo tipo de edificios, en las condiciones de uso y mantenimiento especificadas en el Informe Técnico. Estos sistemas no contribuyen a la estabilidad de la edificación.

## CONDICIONES DE FABRICACIÓN Y CONTROL

El beneficiario del DIT realizará un control sistemático sobre la producción en fábrica (materias primas, proceso de fabricación y producto acabado) tal y como se detalla en el Informe Técnico. En particular, verificará las características de las láminas impermeabilizantes y de las baldosas TEXLOSA. Además, asegurará que el resto de los componentes de los sistemas son conformes con las especificaciones del presente documento.

## CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y PUESTA EN OBRA

La utilización y puesta en obra de estos sistemas deberá realizarse por el beneficiario del DIT o bien, por empresas especializadas reconocidas por éste, bajo su asistencia técnica. Dichas empresas asegurarán que la utilización de los sistemas se efectúa en las condiciones y campos de aplicación cubiertos por el presente Documento y respetando las observaciones formuladas por la Comisión de Expertos. En particular asegurarán la utilización de piezas especiales para puntos singulares, la aplicación de las normas adecuadas de ejecución, el control riguroso de la calidad de los solapos de las láminas y la realización de la prueba de estanquidad al agua. Una copia del listado actualizado de las empresas instaladoras reconocidas, estará disponible a petición del IETcc. Por tanto quedarán amparadas las condiciones de ejecución de aquellas obras donde se respete lo especificado en el presente Documento y hayan sido además certificadas por el instalador. Se adoptarán todas las disposiciones necesarias relativas a la estabilidad de las construcciones durante el montaje, a los riesgos de caída de cargas suspendidas, de protección de personas y, en general, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en los reglamentos vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo, y en particular para cada obra, las especificaciones indicadas en el Plan de Seguridad y Salud.

## VALIDEZ

El presente DOCUMENTO DE IDONEIDAD TÉCNICA número 516 es válido durante un período de cinco años a condición de:

- que el fabricante no modifique ninguna de las características del producto indicadas en el presente Documento de Idoneidad Técnica,
- que el fabricante realice un autocontrol sistemático de la producción tal y como se indica en el Informe Técnico,
- que anualmente se realice un seguimiento por parte del Instituto, que constate el cumplimiento de las condiciones anteriores, visitando, si lo considera oportuno, alguna de las realizaciones más recientes.

Con el resultado favorable del seguimiento, el IETcc emitirá anualmente un certificado que deberá acompañar al DIT, para darle validez. Este Documento deberá, por tanto, renovarse antes del 24 de Septiembre de 2013.

Madrid, 24 de Septiembre de 2008.

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE CIENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN EDUARDO TORROJA

D. Carlos Miravittles Torras



## COBERTES

### INSTRUCCIONS D'ÚS:

Les cobertes s'utilitzaran exclusivament per a l'ús previst en el projecte, de manera que mantinguin les prestacions de seguretat i salubritat específiques per a les quals s'ha construït l'edifici.

Les cobertes, teulades, terrats i terrasses s'han de mantenir netes i sense vegetació (especialment les buneres, els morrons, les canals i els aiguafons) i no hi ha d'haver cap tipus de material o objecte que pugui convertir-se en un obstacle per al correcte desguàs de l'aigua.

En el cas d'intervencions que impliquin obres de reforma, reparació o rehabilitació de les cobertes, caldrà el consentiment de la propietat o del seu representant, la supervisió d'un tècnic competent, el compliment de les normatives vigents i la corresponent llicència municipal.

Si s'instal·len noves antenes, equips d'aire condicionat o, en general, elements que requereixin ser fixats, la subjecció no ha d'afectar la impermeabilització. Tampoc s'han d'utilitzar les baranes metàl·liques o d'obra com a punts d'ancoratge per a fixar-hi tensors de pals, astes i similars, ni els conductes d'evacuació de fums existents.

Si a més a més, aquestes noves instal·lacions necessiten un manteniment periòdic, caldrà preveure al seu voltant les proteccions adequades per evitar danys a la impermeabilització i a l'acabat durant les operacions de manteniment.

Si s'observa humitat en els sostres i parets sota coberta es procedirà a la seva immediata reparació per a evitar efectes negatius sobre altres parts de l'edifici.

Els treballs de reparació sempre es realitzaran retirant la part malmesa per a no sobrecarregar l'estructura.

#### Els terrats transitables

Els terrats transitables i les terrasses només s'han d'utilitzar per a l'ús que hagin estat projectats, i per això cal evitar d'emmagatzemar-hi materials, mobles, etc. No s'hi ha d'abocar productes químics com ara dissolvents, olis o lleixius, els quals, a més de fer malbé el paviment, poden provocar la destrucció de la impermeabilització i, per tant, poden aparèixer degoters en la planta inferior.

#### Els terrats no transitables

Aquests terrats només són accessibles per al personal de manteniment de l'edifici. Quan s'hi transiti s'ha d'anar amb molt de compte per evitar que es produeixin desperfectes. S'ha de procurar circular per les zones especialment habilitades per al pas de persones.

#### Les cobertes enjardinades

Només podran accedir a la coberta enjardinada les persones degudament autoritzades. Els usuaris no han de fer cap tasca de jardineria, essent l'empresa mantenidora la única autoritzada per a dur a terme aquestes feines.

S'ha de procurar circular per les zones especialment habilitades per al pas de persones

## ANEXO II

### Informe para Vertix

### Averia impermeabilización parking

Fernando Blanco Crespo

Propietario C/ Jaime Codina

4 de marzo de 2020

Por la presente les comunico:

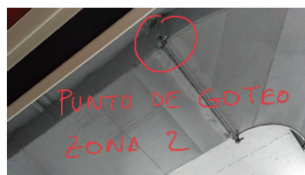
Dándose lugar a fuertes lluvias durante la semana del 20 de enero de 2019, diversos vecinos detectaron una considerable entrada de agua hacia la zona del parking indicada en el presente documento mediante imágenes gráficas y situación en el plano, con domicilio en C/Jaime Codina. Siendo copropietarios tanto los vecinos que informaron como el mismo que presenta este escrito, nos gustaría informar de lo siguiente.



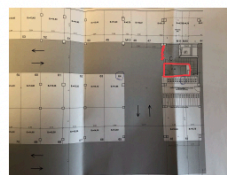
Zona 1: filtraciones por la pared.



Zona 2: zona contigua anegada



El goteo rebosa por los conductos de aire.



Marco la ubicación en el mapa del parking

Habiendose realizado labores de reparación de la misma índole en otras zonas del parking por parte de la empresa Vertix, y sin tener constancia de qué tipo de soluciones se han aplicado, me dispongo a lo siguiente:

1- Dar parte de la incidencia por avería sobre la cual no se han tomado medidas en las últimas reparaciones realizadas.

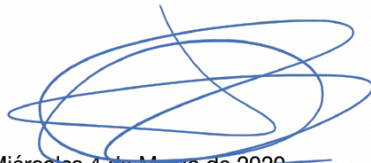
2- Requerir el informe sobre las reparaciones efectuadas hasta la fecha, indicando si se trata solo de una reparación estética o de unas actuaciones para valorar el origen de las filtraciones producidas. En este último caso, también el informe del técnico que ha efectuado tales valoraciones y cuál es la situación hasta la fecha.

Y para que sea posible la entrega de esta información les indico mis actuales datos de contacto y mi consentimiento expreso de su uso en las comunicaciones presentes y futuras que tengan que ver con este tema:

**Fernando Blanco Crespo**

Email: **ferblac@gmail.com**

**Passatge Maragarda Xirgù 3-9. 3º 3ª C.**



Miércoles 4 de Marzo de 2020

## ANEXO III

	INFORME PERICIAL RAMOS DIVERSOS Nº: 10.11827715B20961350 REFERENCIA GABINETE: AMGEN-ATLD/747/2019
---	---

Compañía: (ATLANTIS) AMGEN SEGUROS GENERALES, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.U.		Nº Sinistro:10.11827715B20961350		Póliza:10.069317	
Fecha Encargo:17/05/2019	Fecha Siniestro:12/11/2018	Fecha Cierre: 29/05/2019			
Fecha 1ª Visita:23/05/2019	Fecha 2ª Visita:	Fecha 3ª Visita:			
Situación del Riesgo: BARCELONA. PRAT DE LLOBREGAT, E (08820). c./ MARGARIDA XIRGU 4-10, 4.3 ESC.A,				Ramo: HOGAR	
Datos Gabinete					
Gabinete: FOPERTEK, S.L.			Perito: DFC - Jorge Bea Rubio		
Dirección: CT BILBAO – ASUA S/N. ALTO DE ENEKURI, POL.G. FATIMA			Población: ERANDIO		
Provincia: VIZCAYA		C.P.: 48950	Telf: 902540904/944442808		
Asegurado: PEDRO DAVID SERRANO CEBRIAN			DNI: No facilitado		
Nº Cuenta bancaria: —					

### Capitales

Continente:	Asegurado: 143185,27€	Infraseguro: No
	Preexistencia: 136859,32€	Se aplica: NO Porcentaje: 0%
Contenido:	Asegurado: 25577,8€	Infraseguro: No
	Preexistencia: 25577,8€	Se aplica: NO Porcentaje: 0%
Estancias Declaradas:		Estancias Reales:
Respons. Civil:		No procede :: SI
300000		

### Concurrencia

Concurrencia: NO			
Se aplica la concurrencia:			
Continente:	Aseguradora:	Nº Póliza:	Porcentaje:
Contenido:	Aseguradora:	Nº Póliza:	Porcentaje:
R.C.	Aseguradora:	Nº Póliza:	Porcentaje:

## Identidad del Riesgo

El riesgo se encuentra situado en el piso 4<sup>ta</sup> Escalera A del inmueble señalado con el número 4-10 de la calle Pasaje Margarida Xirgu de la localidad de El Prat de Llobregat (Barcelona).

Piso en alto, en régimen de propiedad y habitabilidad permanente, con una superficie construida de 106 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> zonas comunes, en un estado favorable de conservación, formando parte de un edificio plurifamiliar, entre medianeras, de cuatro plantas piso, con seis viviendas por planta, en división horizontal, ubicado en núcleo urbano, de sólida construcción y con una calidad media de los materiales

Medidas de seguridad de la vivienda:

No dispone de medidas de seguridad adicionales.

Características puerta principal y tipo de cerradura:

Puerta blindada con cerradura embutida multipuntos (3+3+3)

Existencia de agravantes objetivos (en aplicación de regla de equidad): NO

Detalle:

Existencia de agravantes subjetivos: NO

Detalle:

Existencia de bienes no propios del riesgo asegurado (con repercusión final en la propuesta de líquido indemnizable): NO

Detalle:

## Motivo de la Intervención

humedad en parte baja de pared del salón dañado pintura y parquet. colinda con grifo que tienen en la terraza o con tubería

## Causas y Circunstancias

Seguendo sus instrucciones el día 23 de Mayo del 2019, nos personamos en la vivienda del asegurado, el Sr. Pedro David Serrano quien nos muestra los daños sufridos en el riesgo por causas que se determinarán a lo largo del presente informe pericial.

Tras análisis, la causa del siniestro son filtraciones de agua de lluvia por patología puntual en la estanqueidad de la puerta vidriera corredera de acceso a la terraza desde el salón.

Determinado en base a:

Nos presentamos en la vivienda asegurada, en un estado favorable de conservación, situándonos en el salón con acceso a la terraza (uso privativo de la cubierta comunitaria del edificio) a través de una puerta corredera de dos hojas vidrieras enmarcadas en aluminio. Identificamos daños por agua a las lamas del pavimento de madera multicapa contiguo al cerramiento, con las señales características de filtración de agua del exterior hacia el interior. Además, de afectación al rodapié y al revestimiento de yeso y pintura en la zona inferior del paño del salón perimetral al marco de la puerta.

Somos informados que los hechos sucedieron durante las tormentas de otoño del año 2018, interviniendo industrial gestionado por su parte reforzando el sellado de la puerta para evitar futuras incidencias, y en principio han remitido a no suceder nuevamente. Por nuestra parte, al tratarse de un edificio reciente, no puede existir desgaste del sistema de impermeabilización de la cubierta pero sí una mala praxis de instalación y para confirmar que es fallo puntual en la estanqueidad de la puerta y no una patología estructural; los propios daños nos dicen que el agua filtró por el perímetro de la base de la puerta al estar más afectado la capa de uso del pavimento de madera y no procedió el agua desde debajo hacia la capa superior. Pero para acabar de confirmar el fallo en la estanqueidad de la puerta y comprobar que la intervención reforzando su sellado ha sido correcta, utilizamos cámara térmica e higrómetro y damos caudal a la manguera de la terraza y reproducimos un día de lluvia durante un intervalo de tiempo, ratificando que es correcto no filtrando el agua. El hecho de dañarse el paño interior de la pared de fachada perimetral con el cerramiento es la misma causa de filtración por fallo en el sellado de la puerta; al transmitirse la humedad en proyección horizontal por la tabiquería desde el marco de la puerta, descartando la transmisión del agua atravesando la fachada a unque identificamos señales de humedad en el exterior con la cristalización de las sales, observándose en la totalidad de la cubierta siendo una patología constructiva. Inspeccionamos el otro acceso a la cubierta a través del dormitorio principal, no existiendo daños al interior y siendo el mismo tipo de cerramiento, estando más resguardado que el salón; y identificándose las mismas humedades en la zona inferior de la pared de fachada pero sin transmitirse al interior, patología caracterizada en todos los antepechos de la cubierta.

Aunque no es la causa directa del siniestro como hemos determinado, dejamos constancia que la abertura de fachada acceso a la terraza NO es correcta, por mala praxis de ejecución de la obra; tal como indica la normativa, los accesos y aberturas a la cubierta deben disponer de una altura mínima de 20 cm respecto a la capa de protección, protegidos con sistema de impermeabilización que ascienda como mínimo 15 cm; como se observa en las imágenes la puerta corredera de acceso desde el salón está a la misma altura que la capa de protección de la cubierta, hecho que puede favorecer en días de lluvias la filtración del agua, independientemente de la estanqueidad del cerramiento.



### Tasación Daños Garantía Afectada (Daños Asegurado)

Presenta los siguientes daños por filtraciones de agua de lluvia:

- En el salón, al pavimento multicapa de madera perimetral con la puerta de acceso a la terraza, además del rodapié y paramento.

Id	Descripción	Garantía	CTE/CDO	Indem. a	Tipo	Base Impo.	IVA %	Imp. IVA	Total	Franq.
1	SALÓN: Lijado y barnizado pavimento de madera ml adicional (uds.10/val.unit.12.58)	Daños estéticos	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	125,8	21	26,42	152,22	0
2	SALÓN: Lijado y barnizado pavimento de madera hasta 15 m2 (uds.1/val.unit.201.54)	Daños estéticos	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	201,54	21	42,32	243,86	0
3	SALÓN: Rodapié macizo de 7 cm (uds.2/val.unit.7.86)	Daños por agua	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	15,72	21	3,3	19,02	0
4	SALÓN: Picado, tendido y enlucido de superficies de yeso (uds.1/val.unit.16.71)	Daños por agua	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	16,71	21	3,51	20,22	0
5	SALÓN: Servicio mínimo pintura liso hasta 10 m2 (uds.1/val.unit.62.54)	Daños por agua	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	62,54	21	13,13	75,67	0
6	SALÓN: Pavimento de madera flotante (uds.3/val.unit.65.85)	Daños por agua	CONTINENTE	Pedro David Serrano Cebrian	Valora Nuevo	197,55	21	41,49	239,04	0
								Total Tasación Daños:	750,03	

Tasación Daños Garantía Afectada

Observaciones a la Tasación: Sobreseguro Continente Preexistencia: 136.859,32 € V.N. > Capital Asegurado 143.185,27 € V.N.

### Daños Perjudicado

Existe perjudicado: NO

### Daños Perjudicado 2

Existe perjudicado: NO

## ANEXO IV

Realizado por: ATAI 22, S.L  
Telf. 639758885  
AV. 301 nº85, Castelldefels(08860-CASTELLDEFELS)

### INFORME PERICIAL solicitado por Zurich Insurance PLC

#### DATOS GENERALES Y TÉCNICOS

Nº Siniestro:	0182409110	Referencia Gabinete:	E1010ZHI2049637
Dirección Siniestro:	CL Margarida Xirgu		
C.P. Del Siniestro:	08820	Población	AEROPORT DEL PRAT, EL
Tipo Siniestro:	Extensivos	SubTipo:	Filtraciones
Fecha Ocurrencia:	29/04/2020	Fecha Declaración:	28/05/2020
Fecha Nombramiento:	28/05/2020	Fecha 1ª Visita:	28/05/2020
Fecha Informe:	31/05/2020	Fecha Envío Cía:	31/05/2020
Fecha Visita:	28/05/2020		

#### DATOS DEL CONTRATO

##### Datos de la Póliza

Nº Póliza:	00000083004895
Tomador:	CP JAUME CODINA, 34-58
Dirección Tomador:	Calle Jaume Codina 0034 , EL PRAT DE LLOBREGAT
Producto:	0050400002MULTI.INMU
Actividad:	

##### Verificación del Riesgo

Situación Del Riesgo Coincide:	Sí	Actividad Coincide:	Sí
Riesgo Agravado:	No		
Medidas Protección Distintas:	No	Medidas Protección Activas:	Sí

#### DATOS DEL SINIESTRO

##### Circunstancias y descubrimientos del siniestro

- Filtraciones progresivas por agua de lluvia desde la terraza del piso 4-3 de la escalera B de margarida Xirgu 4-10 y que afecta al techo comunitario de la terraza del piso 3-3 escalera B.
- Se indica a la compañía de seguros que las filtraciones NO son puntuales, sino progresivas. Hay incluso estalactitas de calcio formadas en el techo del tiempo que lleva filtrando el agua.
- El problema es que se filtra el agua a través de las piezas del suelo, llegando el agua hasta el forjado y se escupe hacia el exterior a través del mismo, resbalando por la fachada y se mete hacia el interior del techo del balcón. El agua gotea al gres del suelo manchando el mismo.
- Tanto el problema como los daños son comunitarios.
- No obstante es un defecto constructivo por mala impermeabilización. Además se está oxidando los anclajes de las barandilla lo que provocará a la larga que el forjado se agriete.
- Se indica que el problema es general en los balcones, en todos en mayor o menor medida hay indicios de filtraciones, pero el más afectado es el piso 3-3.

##### Determinación de la causa

Debido a un defecto constructivo el agua se filtra a través del gres del piso 4-3 esc B, llega al forjado y se escupe por la fachada dañando la misma y el techo del balcón inferior piso 3-3 esc B. El agua que cae al suelo también mancha el gres del piso inferior.

##### Determinación de la naturaleza de los daños

Daños en el suelo del balcón y el techo.

##### Medidas adoptadas

#### COBERTURA

Cobertura:	No
Análisis:	Excluido por artículo 4.j, ocasionados por fermentación, oxidación, defectuosa conservación o vicio propio del elemento siniestrado y 2.21.f, por filtraciones de agua a través de tejados o azoteas cuando sean a consecuencia de vicio propio o mala conservación del inmueble.
Consorciable:	No

#### IDENTIFICACIÓN DE TERCEROS

Perjudicado:	No	Número:	
Causante:	No	Número:	

#### DESCRIPCIÓN VALORACIÓN

¿Hay Partidas Que La Compañía Debe Indemnizar?:	No
¿Desea Indicar Alguna Valoración A Título Informativo?:	No
¿Han Intervenido, Está Interviniendo O Se Solicita Que Intervengan Reparadores De La Compañía?:	No

DATOS ECONÓMICOS					
	C.Aseg	Preexistencia	% Regla Proporcional	Límite	Modalidad
Continente	10.693.371,69 €	10.693.371,69 €	0,00 %	- €	Valor Total
Contenido	0,00 €	0,00 €	0,00 %	- €	Valor Total

#### ESTUDIO PREEXISTENCIA

El riesgo asegurado es una mancomunidad construida en 2013 con una superficie por catastro aproximada de 14.000 m².

#### APLICACION REGLA PROPORCIONAL

#### CONCURRENCIAS

Aplicable: No

#### CONCLUSIONES

Debido a un defecto constructivo por mala impermeabilización de los balcones, el agua se cuela al forjado, se escupe con el calor por el forjado hacia el exterior y daña la fachada, techo y suelo de los pisos inferiores a las filtraciones.

ATAI 22, S.L

ILDEFONSO LUQUE PEREZ

Fdo Administrador:

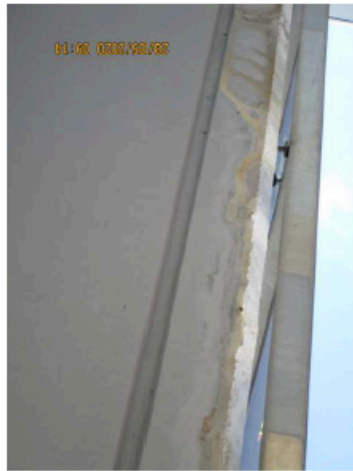


Fecha: 31/05/2020

El perito actuante y firmante declara que todo lo realizado en el presente informe, se ha realizado de conformidad con lo estipulado por los Condicionados Generales y Particulares de la Póliza Suscrita por dicha entidad. Asimismo y de acuerdo con el Artº 335.2 de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo decir verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Asimismo, declaro conocer las sanciones penales que el ordenamiento jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito.



**ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO**



Fotografía: 1



Fotografía: 2



Fotografía: 3



Fotografía: 4



Fotografía: 5



Fotografía: 6