



# **INFORME TECNICO PERICIAL SOBRE ANOMALIAS EN LA OBRA Y EL MONTAJE DE DOS ASCENSORES EN EDIFICIO DE VIVIENDAS, EN SUSTITUCION DE LOS ANTIGUOS.**

PETICIONARIO:

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

EMPLAZAMIENTO:

**URBANIZACION VIRGEN DEL MILAGRO, 10  
VILLAMURIEL DE CERRATO (PALENCIA).**

**José Luis Losada Merino  
INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL  
Colegiado Nº 127 de Palencia.  
C/. José Zorrilla, 3 – 1ºE  
34001 – Palencia.**

**Nº: 832**

**Tfnos: 979741994 - 601105989**

José Luis Losada Merino, Ingeniero Técnico Industrial, Colegiado Nº 127 del Colegio Oficial de Graduados e Ingenieros Técnicos Industriales de Palencia. Por encargo del peticionario que seguidamente se menciona, emite el presente

**INFORME TECNICO PERICIAL SOBRE ANOMALIAS EN LA OBRA Y EL MONTAJE DE DOS ASCENSORES EN EDIFICIO DE VIVIENDAS, EN SUSTITUCION DE LOS ANTIGUOS.**

PETICIONARIO: **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

N.I.F:

EMPLAZAMIENTO: **URBANIZACION VIRGEN DEL MILAGRO, 10.  
34190 – VILLAMURIEL DE CERRATO (PALENCIA).**

**1.- MEMORIA.**

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- TERMINOLOGIA.
- 1.3.- NORMATIVA Y REGLAMENTACION.
- 1.4.- DEFICIENCIAS SEÑALADAS.
- 1.5.- MAS DEFICIENCIAS.
- 1.6.- DICTAMENES O EN SU CASO ACLARACIONES.
- 1.7.- RESUMEN.

**2.- PLANOS.**

- 2.1.- EMPLAZAMIENTO.
- 2.2.- PLANTAS TIPO: ANTERIOR Y ACTUAL.
- 2.3.- PLANTAS ANTERIOR Y ACTUAL, AL DETALLE.

**3.- FOTOGRAFIAS.**

- 3.1, 3.2, 3.3, ... hasta 3.24.

En Palencia, a 16 de septiembre de 2022.  
El Perito.-

Fdo: José Luis Losada Merino.  
DNI Nº: 12719321E  
Ingeniero Técnico Industrial.-  
Colegiado Nº 127 de Palencia.

### **1.1.- Antecedentes.**

Con fecha 02 de agosto del presente, se me requiere para inspeccionar la obra en curso necesaria para el montaje de dos nuevos ascensores en sustitución de los antiguos, con el fin de adaptar ambas instalaciones a la normativa actual derivada de las directivas europeas de seguridad; al detectar por parte de los vecinos y propietarios del edificio, ciertas anomalías o características no contempladas o no previstas en el presupuesto y contrato de obras, además de otras deficiencias.

### **1.2.- Terminología.**

Con el fin de evitar confusiones con las palabras y términos que se van a emplear en el presente informe conviene establecer las siguientes definiciones:

PUERTA DE CABINA: Es la puerta automática cuyas hojas abren o cierran el interior de la cabina y están alojadas en su estructura.

PUERTA DE PLANTA: Es la puerta automática cuyas hojas abren o cierran el paso desde el interior de la cabina a cada planta, y están alojadas en el muro de obra.

PUERTAS DE VIVIENDA: Son las puertas de acceso a cada vivienda del edificio.

### **1.3.- Normativa y reglamentación.**

En todo lo relativo al presente informe se estará a la observación y cumplimiento de la siguiente legislación:

- Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos Elevadores y manutención de los mismos.
- Real decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por el Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Norma UNE EN-81: Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores.
- Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

### **1.4.- Deficiencias señaladas.**

1) Las puertas de planta de los ascensores no guardan alineación entre ellas, ni con el plano del muro en el que están empotradas (Fotografías 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4).

2) El muro frontal en el que se han recibido dichas puertas de planta, ha recrecido hacia fuera en varios puntos (salientes) respecto de su plano único anterior, quedando los marcos de las puertas de vivienda más cercanas a él, embutidos en "nuevo hueco" entre el muro nuevo y el muro de la puerta ("A" en Plano 2.3) reduciendo el ancho libre de paso en dichas puertas.

3) Ejecución de obra sin dirección profesional.

4) La coordinación de seguridad y salud de las obras, no ha existido según mención de los habitantes y visitantes del edificio, habiendo percibido en varias ocasiones puertas de planta completamente abiertas a los huecos vacíos de ambos ascensores, con el consecuente riesgo de caída.

5) El plano interior de los huecos de las puertas, carece de enfoscado, quedando vista la fábrica de ladrillo.

6) Canalizaciones eléctricas superficiales sobre la pared interior del hueco, montadas de cualquier manera sin seguir líneas rectas verticales y desprovistas de la correspondiente tapa de cierre (Fotografías 3.5, 3.6 y 3.8).

7) La separación física de ambos huecos de ascensor se ha realizado con paneles de chapa perforada colocadas en un lateral de las vigas medianeras que separan ambos huecos; concretamente hacia el hueco derecho; en vez de montarlas sobre el eje de dichas vigas. Las soldaduras de estos paneles entre sí, no han sido desbarbadas ni protegidas por una capa de pintura antioxidante (Fotografías 3.6, 3.7 y 3.8).

8) Deficiente rematado y nivelado entre el pavimento de suelo de cada planta y la pisadera de las puertas correderas de planta (Fotografía 3.14).

9) Pintado de las puertas de planta de los diez pisos con el mismo color, o al menos, con un color similar al resto de las paredes el hueco de escalera y con el mismo acabado.

10) Golpes en las paredes de las escaleras del edificio, al subir y bajar materiales y equipos, sin cuidado alguno, con el consecuente deterioro. Desconchones en techos de planta debido al apoyo de los puntales de obra (Fotografías 3.19, 3.20, 3.21, 3.22 y 3.23).

11) Puertas y molduras dañadas en las puertas de entrada de las viviendas de los propietarios.

12) Paredes comunes con cuartos trasteros, manchadas de grasa y óxido de los materiales féreos.

13) Baldosas rotas donde se colocó el contenedor de escombros con posible aplastamiento de tuberías que pasan por debajo, y rotura de escalones exteriores (Fotografía 3.24).

#### 1.4.1.- Observación.

La relación de deficiencias aportada por la representación de la comunidad de propietarios era aun más larga, pero algunas no se ha estimado ya oportuno incluirlas aquí al comprobarse "in situ", que dichas deficiencias ya estaban subsanadas.

### 1.5.- Más deficiencias.

Posteriormente, el perito que suscribe realiza otra visita con fecha 15-09-2022 detectando además las deficiencias que seguidamente estima oportuno señalar:

14) Los zócalos de suelo de los muros de las puertas de planta están sin colocar y la unión del recocado de los muros de puertas de planta con el techo de las mismas están sin rematar (Fotografías 3.15, 3.16 y 3.18).

15) Tapas de las cajas de derivación del alumbrado de escalera sin colocar, con exposición y acceso al usuario, del cableado correspondiente y partes metálicas en tensión. Lo mismo ocurre con los marcos y tapas de los pulsadores de planta y timbres (Fotografías 3.13 y 3.17).

## **1.6.- Dictámenes, o en su caso, aclaraciones.**

### **- A las deficiencias números 1) y 2):**

Los planos 2.2 y 2.3 que son parte del presente informe pericial, explican por sí mismos el recrecido del muro en sus tramos F1, F2 y F3, entre las puertas de planta de ambos ascensores, hacia el espacio interior de la caja de escalera, invadiendo ésta; de tal manera que el marco de las puertas de vivienda más cercanas por detrás o dentro de este recrecido formando las cajas señaladas con la letra **A**.

Este recrecido es debido a que en el contrato con la empresa que se ha hecho cargo de la instalación de ambos aparatos elevadores, se acordó una cabina de 320 kg, 4 personas, con dimensiones mínimas de 1,100 x 0,85 metros.

Las puertas de cabina y las puertas de planta, ambas automáticas, están constituidas por tres hojas correderas. En el plano 2.3, que al igual que el plano 2.2, están hechos a escala sobre medidas reales en la obra, puede observarse que el espesor de la caja de recogida de todas las hojas de ambas puertas, no permiten mucho juego con el posicionado de las puertas de planta, dado que además de la distancia mínima **C** entre la pisadera de la cabina y el suelo de planta, que es un máximo de 35 mm. queda la distancia mínima **B** entre la parte trasera exterior de la cabina y la pared del hueco por este lado, que de acuerdo con la normativa sobre aparatos elevadores, no puede ser inferior a 50 mm.

### **- A la deficiencia número 3):**

De acuerdo con el Capítulo 5 de la Sección I: Normas Generales, del PGOU de 2015, de Villamuriel de Cerrato. En lo que a licencias se refiere, el Artículo 13 trata sobre actos sujetos a licencia de obra menor:

*a) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones que no afecten a su estructura, distribución interior ni aspecto exterior.*

Es por tanto que el presente caso se trata de una Obra Menor y por tanto no requiere proyecto, en acuerdo con el Artículo 2 de la Ley 38/98 de Ordenación de la Edificación.

Según el Artículo 16 de la normativa del PGOU de Villamuriel de Cerrato, para solicitar la licencia de obras para Obra Menor, basta con la presentación de una memoria descriptiva de las obras, acompañada por un presupuesto.

Al no precisar proyecto de obras es obvio pensar que no hay dirección de obras, dado que tampoco se precisa, de acuerdo con la normativa municipal.

### **- A la deficiencia número 4):**

Nada puede señalar el perito que suscribe a este respecto, al no haber sido testigo ni ocasional ni continuo, en cuanto a este hecho, en el desarrollo de la obra menor.

### **- A las deficiencias números 5 y 6:**

Las deficiencias relativas a la falta de revestimientos en muros de fábrica y el remate o cerrado final de canalizaciones eléctricas son porque la obra aún está sin finalizar.

### **- A las deficiencias número 7):**

Los paneles de chapa perforada que constituyen el cierre o elemento físico separador de los huecos de ambos ascensores se han colocado verticalmente de manera

lateral adosados a las vigas medianeras de cada planta, para favorecer la continuidad de la pieza, evitando la mayor parte de cortes posible en la superficie continua de las mismas. Ya que de presentar cada panel en la medida necesaria para coincidir con el eje horizontal de cada viga, la medida vertical del panel no hubiera sido suficiente, por lo que habría sido necesario "empalmar" con parte de un nuevo panel. La otra parte que quedaría al cortar el suplemento, probablemente tampoco sería exacta para suplementar la altura de otro panel entero, con lo cual al final quedaría un sobrante de material totalmente inservible, que terminaría retirándose como chatarra de obra. De esta otra manera se cumple perfectamente el cometido con el menor residuo posible y un buen ahorro en la mano de obra que supondría tanto corte repetido y además evitando tener que encajar, cada dos vigas, los bordes de un panel inferior y superiormente, bajo y sobre el eje del alma de cada viga, entre dos alas de un perfil laminado en caliente.

**- A las deficiencias número 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) y 15):**

Al igual que lo expresado en relación con las deficiencias 5) y 6) el perito tiene por muy oportuno concretar, que a su juicio, está claro que LA OBRA NO ESTA TERMINADA, y basándose en este hecho es lógico suponer que, una vez finalizada la misma con ambos ascensores funcionando regularmente y a pleno rendimiento, las deficiencias números 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) y 15) quedarán definitivamente subsanadas.

Todas ellas deficiencias a corregir como reparaciones y remates de final de obra.

**1.7.- Resumen.**

Para todo aquel lector que crea no precisar de tanto detalle o de tanto rigor técnico, se elabora el presente resumen:

El objeto principal del presente informe pericial, a juicio de su autor, es la invasión del suelo de planta por parte del muro frontal en el que se reciben las nuevas puertas de planta, debida al recrecido del mismo, motivado al tener que alojar:

- 1) En el mismo hueco existente, una cabina de 1,10 metros de fondo que debe ser cerrada por una puerta automática de tres hojas que se recogen en un paquete de 9 cm, y que exteriormente, por su parte trasera, no puede distar de la pared del hueco menos de 5 cm.
- 2) En el muro de planta, una puerta automática de tres hojas correderas que se recogen en un paquete de 15 cm, más el marco de la puerta.

Los planos que se acompañan sirven para evidenciar gracias al dibujo en escala, de la realidad: que todo esto y en particular lo del apartado 2) era imposible que cupiera en un muro de planta de fábrica de ladrillo de medio pié más revestimientos, como tenía el anterior.

De aquí que se haya producido esa "invasión" que algunos vecinos encuentran tan antiestética, dado que ahora este muro no está en un único plano como se encontraba anteriormente, dándose la circunstancia de que incluso los marcos de las puertas de vivienda más cercanas parecen quedar dentro de una caja practicada en el muro, como si quedara oculta una parte de la puerta (ver fotografías).

Entiendo como perito que este es un aspecto un tanto discutible, sobre todo estéticamente, y que muy seguramente la empresa contratista de la obra y montadora de los nuevos elevadores debería de haber advertido o consultado con el cliente antes de formalizar el contrato de obra y montaje, o de la aceptación del presupuesto por parte de la comunidad de propietarios.

El resto de deficiencias considero que son fácilmente subsanables simplemente con un poco de voluntad de terminar y dejar las cosas bien hechas y con el remate final de la obra, antes de la entrega definitiva de a misma.

Así pues el perito que suscribe emite el presente informe bajo juramento de decir verdad, actuando con la mayor objetividad posible y tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

Lo que tengo a bien en informar según Mi Leal Saber y Entender.

En Palencia, a 16 de septiembre de 2022.

El Perito.-

Fdo: José Luis Losada Merino.  
DNI N°: 12719321E

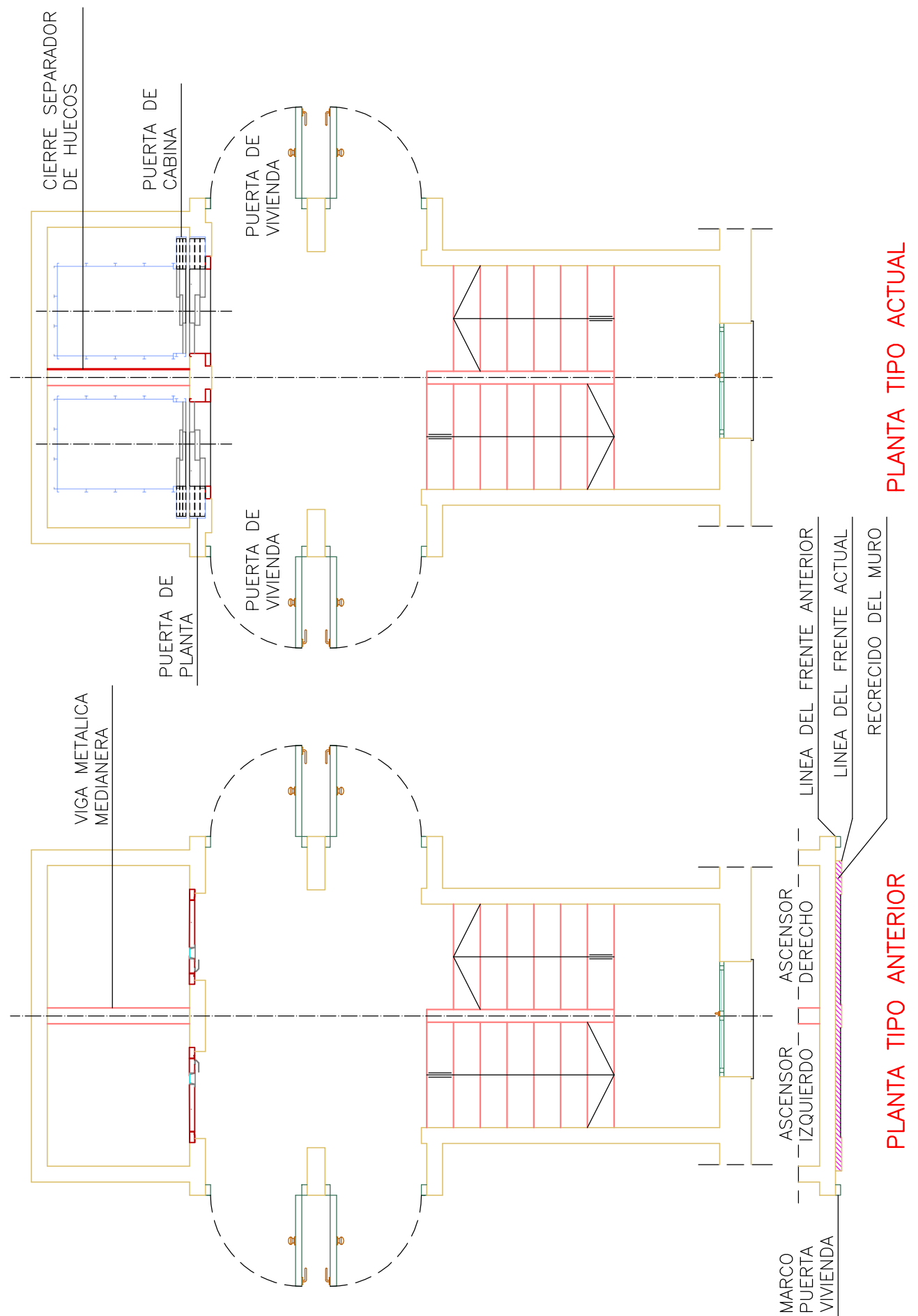
## EMPLAZAMIENTO



URBANIZACION VIRGEN DEL MILAGRO, 10. VILLAMURIEL DE CERRATO (PALENCIA).

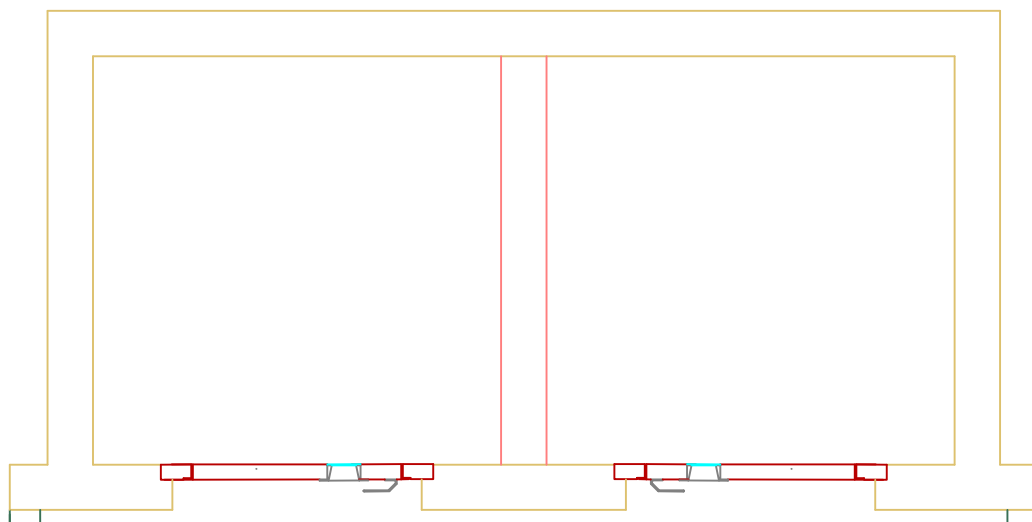
PLANO 2.1: EMLAZAMIENTO. ESCALA: 1/4000 FECHA: 16-09-2022



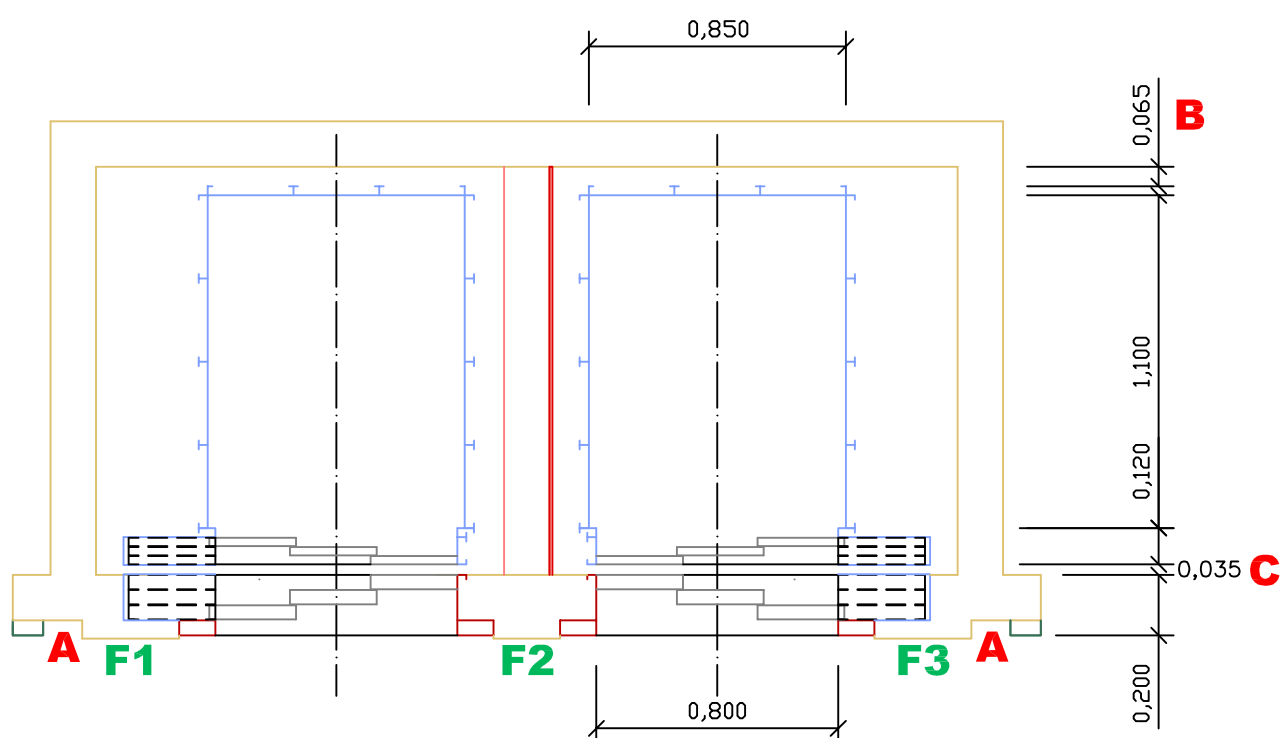


URBANIZACION VIRGEN DEL MILAGRO, 10. VILLAMURIEL DE CERRATO  
(PALENCIA)

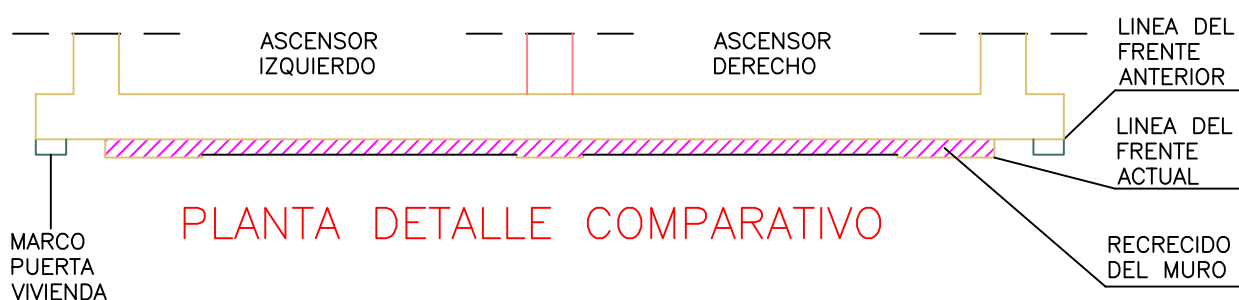
PLANO 2.2: PLANTAS TIPO: ANTERIOR Y ACTUAL.  
ESCALA: 1/50. FECHA: 16-09-2022



PLANTA TIPO ANTERIOR



PLANTA TIPO ACTUAL



PLANTA DETALLE COMPARATIVO

URBANIZACION VIRGEN DEL MILAGRO, 10. VILLAMURIEL DE CERRATO  
(PALENCIA)

PLANO 2.3: PLANTAS ANTERIOR Y ACTUAL, AL DETALLE.

ESCALA: 1/25      FECHA: 16-09-2022



**FOTOGRAFIA 3.1: COMPROBACION CON REGLON RECTO, DE LA "NO" ALINEACION DE PUERTAS DE PLANTA NI DE LOS FRENTES DEL MURO AL QUE PERTENECEN.**



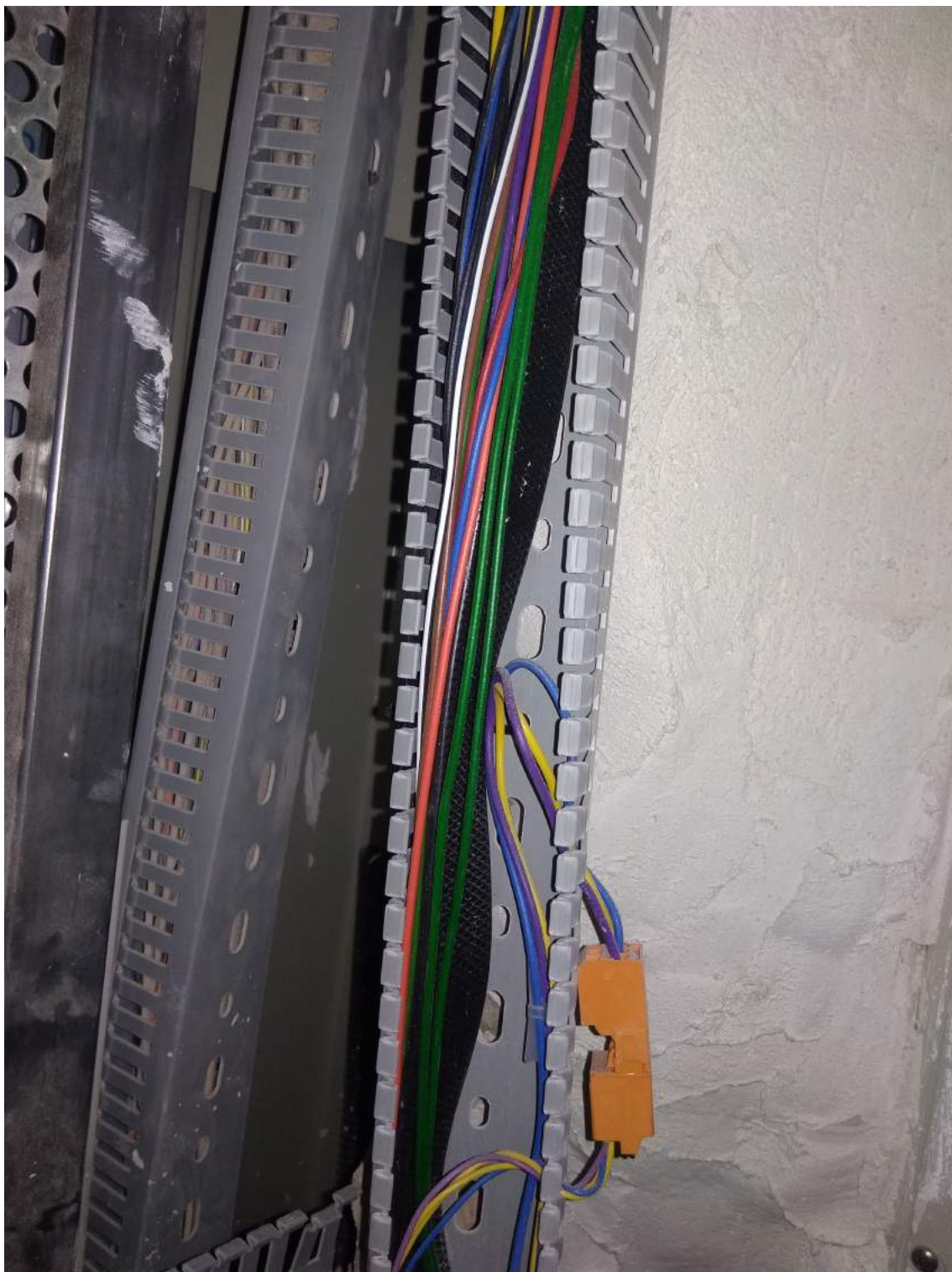
**FOTOGRAFIA 3.2: COMPROBACION "DESDE ARRIBA" CON REGLON RECTO, DE LA "NO" ALINEACION DE PUERTAS DE PLANTA NI DE LOS FRENTES DEL MURO AL QUE PERTENECEN.**



**FOTOGRAFIA 3.3: "NO" ALINEACION.**



**FOTOGRAFIA 3.4: "NO" ALINEACION.**



**FOTOGRAFIA 3.5: CANALIZACIONES ELECTRICAS ABIERTAS Y SIN NINGUNA ALINEACION.**





**FOTOGRAFIA 3.6: INICIO EN PLANTA BAJA, DEL CIERRE METALICO SEPARADOR DE AMBOS HUECOS. CANALIZACION ELECTRICA ABIERTA.**



**FOTOGRAFIA 3.7: CIERRE METALICO SEPARADOR NO ALINEADO CON EL EJE DE LAS VIGAS MEDIANERAS, CON SOLDADURAS SIN REPASAR Y SIN PINTAR CON IMPRIMACION ANTIOXIDANTE.**





**FOTOGRAFIA 3.8: CIERRE METALICO SEPARADOR CON SOLDADURAS SIN REPASAR Y SIN PINTAR. CANALIZACIONES ELECTRICAS "SERPENTEANTES", SIN ALINEACION.**



**FOTOGRAFIA 3.9: MURO DE PUERTA DE PLANTA SOBRESALIENDO SOBRE  
PUERTA DE VIVIENDA. (VEASE COMO EL MARCO DE LA PUERTA DE VIVIENDA  
QUEDA METIDO EN LA CAJA FORMADA ENTRE AQUEL Y EL MURO DE LA PROPIA  
PUERTA)**



**FOTOGRAFIA 3.10: DETALLE ANTERIOR CON MAYOR ACERCAMIENTO.**



**FOTOGRAFIA 3.11: IDEM EN PUERTA DE VIVIENDA DE ENFRENTA.**





**FOTOGRAFIA 3.12: DETALLE ANTERIOR CON MAYOR ACERCAMIENTO.**



**FOTOGRAFIA 3.13: FALTA COLOCAR MARCOS Y TAPAS DE MECANISMOS ELECTRICOS.**



**FOTOGRAFIA 3.14: DETALLE ENTRE SUELO DE PLANTA Y PISADERA DE PUERTAS DE PLANTA.**



**FOTOGRAFIA 3.15: FALTA DE ZOCALOS DE SUELOS DE PLANTAS.**



**FOTOGRAFIA 3.16: FALTA DE ZOCALOS DE SUELOS DE PLANTAS.**



**FOTOGRAFIA 3.17: FALTA DE COLOCAR TAPAS DE CAJAS DE DERIVACION DE INSTALACION ELECTRICA EN LAS PLANTAS.**



**FOTOGRAFIA 3.18: TECHOS DE PLANTAS SIN REMATAR.**



**FOTOGRAFIA 3.19: MARCAS DE PUNTALES.**

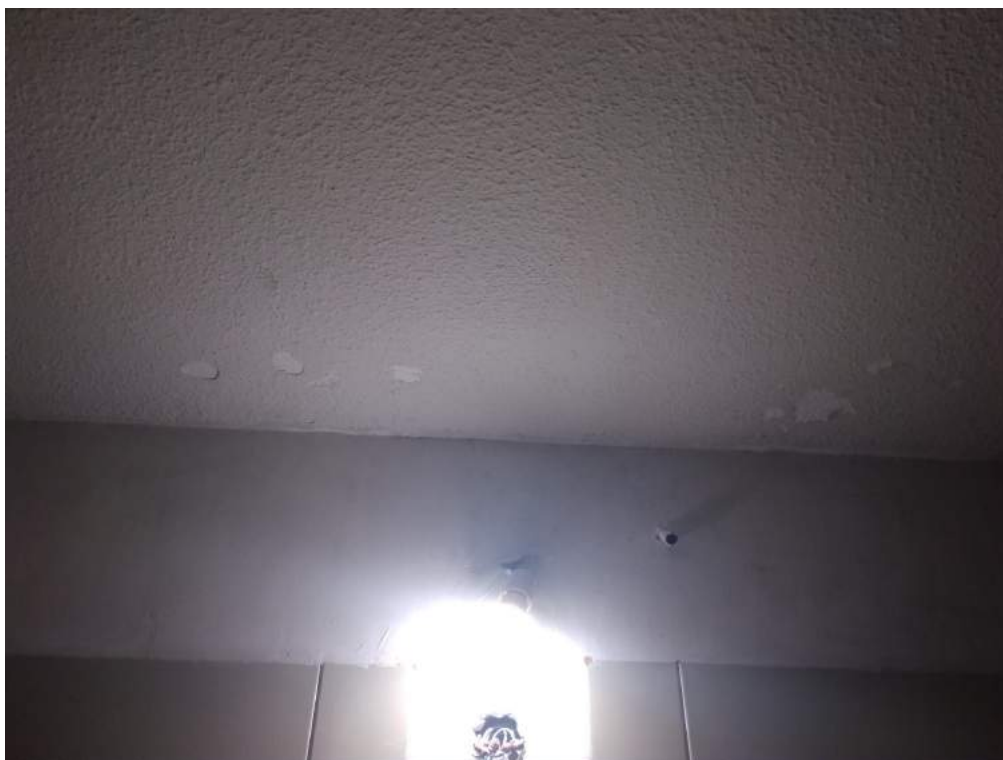


**FOTOGRAFIA 3.20: MARCAS DE PUNTALES.**





**FOTOGRAFIA 3.21: MARCAS DE PUNTALES.**



**FOTOGRAFIA 3.22: MARCAS DE PUNTALES.**



**FOTOGRAFIA 3.23: DESCONCHONES POR TODA LA CAJA DE ESCALERA.**



**FOTOGRAFIA 3.24: DAÑOS EN EL MARMOL DE ENTRADA AL PORTAL.**