

LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

Clasificadas según los conceptos a los que afectan:

- **SEGURIDAD.**
- **HABITABILIDAD.**
- **PREVENCIÓN de MAYORES COSTES.**
- **ACCESIBILIDAD Y OTROS.**

Se indica también la causa que las ha producido, la importancia y posibles efectos derivados, así como propuesta de

SEGURIDAD.

1

Elemento:

Conducción líneas frigoríficas Aire acondicionado.

Situación:

Desde casetón a conducto ventilación del garaje.

Incidencia:

Tubo PVC envolvente descolgando por peso. Conducto de ventilación garaje, doblado. Excesivo peso. Ocupación indebida de elemento común.

Causas:

Supuestamente actuación particular.

Posibles efectos:

(Importancia ALTA): Disminución de la sección del tubo ventilación de garaje. Deterioro de un elemento común. Riesgo de doblado del conducto ventilación. Riesgo de caída del colgajo tuberías frigoríficas.

Medidas propuestas:

(Corrección): Reponer situación original, eliminando el paso de las tuberías.

(Reparación): Reparar apertura en tubo ventilación, cierre de plancha y refuerzo de sellado. Enderezar el tubo.

Si para acceder a la vivienda no existe otra disposición, colocar un puente de estructura metálica bien apoyado y pintado, del que colgar con seguridad las tuberías frigoríficas, dejando al margen cualquier elemento común.

Estimación económica:

Por cuenta del propietario de la instalación.

Detalle:

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

2

Elemento:

Puertas de sectorización incendios en vestíbulos de independencia garaje.

Situación:

Plantas 1ª a 5ª.

Planta baja.

Vestíbulo independencia con escalera.

Contadores electricidad.

Incidencia:

No dispone de sellado corta-humo.

Causas:

Ha habido y se han retirado, quedan restos del encolado y huella de pintura.

Posibles efectos:

(Importancia ALTA): Incumplimiento CTE DB SI, en su función de sectorización y corte de los humos de incendio.

Medidas propuestas:

(Corrección): Colocar en el marco bandas intumescentes adhesivas.

Estimación económica:

Banda adhesiva intumescente colocada $\approx 38 \text{ €/puerta} \times 6 \text{ uds} = 228 \text{ €}$.

Detalle:



septiembre-15

3

Elemento:

Interruptor y enchufe en local de contadores de agua.

Incidencia:

No son estancos, en local húmedo, y muy próximos al grupo de presión.

Causas:

Falta de consideración.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Riesgo de cortocircuito eléctrico, debido a posibles fugas de los equipos instalados, o por las concentraciones de humedad.

Medidas propuestas:

(Corrección): Sustituir interruptor por estanco, y base de enchufe por caja de conexión estanca.

Estimación económica:

Corrección $\approx 75 \text{ €}$.

LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

4

Elemento:

Extintor junto cuadro eléctricozaguán.

Incidencia:

Le falta el precinto de garantía de no uso.

Causas:

Seguramente sabotado, sin uso del extintor.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): El precinto es garantía del no uso y perfecto estado. Y su falta incumple la normativa.

Medidas propuestas:

(Corrección): Reponer en próxima revisión.

Estimación económica:

(Corrección): Normalmente sin coste.

Detalle:



5

Elemento:

Cornisa de teja en fachada principal.

Incidencia:

Tejas despuntadas y probablemente agrietadas.

Causas:

Probablemente golpe en obra, que produjese grietas en algunas tejas, lo que provocó su posterior caída.

Posibles efectos:

(Importancia ALTA): Sobre todo si aún existiesen tejas agrietadas, con riesgo de caída.

Además, la falta del vuelo, producirá escorrentías que mancharán el canto del forjado.

Medidas propuestas:

(Reparación): Reponer las tejas rotas. Será necesario hacerlo desde plataforma telescópica o cesta en brazo articulado.

Estimación económica:

(Reparación): Portes y alquiler de cesta y sustitución de tejas rotas ≈ 500€.

Detalle:



6

Elemento:

Fachada posterior.

Incidencia:

Jardineras voladas al exterior en última planta.

Causas:

No considerado.

Posibles efectos:

(Importancia ALTA): Es responsabilidad comunitaria las consecuencias que pudieran derivarse se cualquier caída de objetos a la vía pública.

Medidas propuestas:

(Corrección) : Colocar las jardineras por el interior.

Estimación económica:

(Corrección): Sin coste.

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

7

Elemento:

Instalación eléctrica, entrada general común edificio.

Incidencia:

Revisión no realizada.

Instalaciones comunes generales de más de 100 kW.

Causas:

No considerado.

Posibles efectos:

(Importancia ALTA): Incumplimiento normativo. R.E.B.T. Reglamento Electrotécnico Baja tensión, ITC BT-05. Revisión por O.C.A. cada 10 años de Instalaciones generales de más de 100 kW.

Medidas propuestas:

(Corrección): Realizar la revisión y documentarla en Libro Edificio.

Estimación económica:

Revisión $\approx$ 150 €.

8

Elemento:

Instalación de Puesta a Tierra.

Incidencia:

Mantenimiento no realizado.

Revisión documentada de la capacidad de resistencia de la puesta Tierra - Cada 5 años.

Causas:

No considerado.

Posibles efectos:

(importancia ALTA). Falta real de seguridad en prevención de sobrecargas y cortacircuitos.

Carencia importante ante reclamaciones por siniestros a las compañías de seguros.

Medidas propuestas:

(Corrección). Realizar la revisión y certificar documentalmente para registro en Libro Edificio.

Estimación económica:

Revisión y certificado $\approx$ 150 €/cada 5 años.

9

Elemento:

Instalación eléctrica, cuadros y circuitos generales.

Incidencia:

Mantenimiento no realizado.

Revisión documentada de seguridad en cuadros y aislamiento entre fases de circuitos - Cada 5 años.

Causas:

No considerado.

Posibles efectos:

(importancia ALTA). Falta real de seguridad en prevención de sobrecargas y cortacircuitos.

Carencia importante ante reclamaciones por siniestros a las compañías de seguros.

Medidas propuestas:

(Corrección). Realizar la revisión y certificar documentalmente para registro en Libro Edificio.

Estimación económica:

Revisión y certificado $\approx$ 150 €/cada 5 años.

LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

10

Elemento:

Dotación e instalaciones contra incendios.

Incidencia:

Mantenimiento no realizado.

Revisión de control - Cada 3 meses (excepto la coincidente con la revisión oficial de la empresa mantenedora).

Causas:

No considerado.

Posibles efectos:

(importancia ALTA). Falta real de seguridad e incumplimiento normativo. R.D. 1942/1993.

Medidas propuestas:

(Corrección). Realizar las 3 revisiones anuales (se exceptúa la que sería coincidente con la revisión anual) y certificar documentalmente para su registro en el Libro Edificio.

Estimación económica:

Revisión y certificado $\approx 25 \text{ €} \times 3 \text{ revisiones/año} = 75 \text{ €/año}$.

HABITABILIDAD.

11

Elemento:

Pulsador encendido iluminación.

Situación:

Plantas de 6ª a 1ª.

Plantas de 5ª a 1ª.

Planta baja.

Rellano de escalera.

Vestíbulo viviendas y ascensor.

(4 uds) - Zaguán.

Incidencia:

No funciona el piloto luminoso del pulsador.

Causas:

Fallo de lámpara piloto o de conexión.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Dificultad para su localización en oscuridad.

Medidas propuestas:

(Corrección): Revisar mecanismos y en su caso sustituir.

Estimación económica:

(Corrección): Sustitución mecanismos $\approx 35 \text{ €/ud} \times 15 \text{ uds} = 525 \text{ €}$.

12

Elemento:

Cuadro eléctrico elementos comunes.

Incidencia:

Los programadores de alumbrado zaguán y escalera no funcionan en posición de permanente.

Causas:

Fallo de mecanismo.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): No puede utilizarse una iluminación continua para reparaciones o limpieza.

Medidas propuestas:

(Corrección): Revisar mecanismos y en su caso sustituir.

LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

Estimación económica:

(Corrección): Sustitución mecanismos ≈ 100 €.

13

Elemento:

Fachadas exteriores.

Incidencia:

Riesgo desprendimiento de bandeja protectora de excrementos de pájaros anidados en la fachada.

Causas:

Decisión propia de los usuarios de bajos y acera del edificio.

Respecto a la anidación la causa es el propio diseño de la fachada y volados. Estos pájaros aprovechan para anidar la protección de cualquier rincón cóncavo e inaccesible.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): La bandeja colocada es precaria, acumula peso y está cedida. El riesgo de una posible caída sobre alguien es peor que lo que pretende solucionar.

Medidas propuestas:

(Corrección): Para evitar la lluvia de excrementos, es buena solución poner una bandeja protectora, pero, será necesario que ésta sea más consistente, segura y fácil de vaciar. Y además habrá que realizar el mantenimiento de vaciado y limpieza periódico.

Puede ser una bandeja de tablero de resina encastrada en guías laterales de aluminio, y encargar al mantenimiento de limpieza su revisión y vaciado periódico. Estos pájaros suelen visitarnos de primavera a otoño, así que con un mantenimiento mensual en esos meses, pienso que sería suficiente.

Como pájaros insectívoros, sus nidos están protegidos, y evitar que los hagan, necesita de peines de puas similares a los de las palomas. Con la cantidad de diedros que tiene el edificio sería muy costoso y anti-estético, además de necesitar permiso municipal.

Estimación económica:

(Corrección): Sustituir la actual bandeja por tablero de resinas y guías ≈ 75 €/ud.

(Mantenimiento): Vaciado mensual durante 6 meses ≈ 80 €/año.

Detalle:



PREVENCIÓN DE MAYORES COSTES.

14

Elemento:

Alambres rodapiés en terraza.

Situación:

Pilares exentos y cajeados shunts exentos.

Incidencia:

Grieta abierta con el revestimiento.

Causas:

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

*Movimientos dilatación en elementos de poco tamaño.
Alambres realizados con pasta de monocaapa, mortero
flojo de revestimiento.*

Posibles efectos:

*(Importancia MEDIA): Posibles filtraciones por detrás de
impermeabilizaciones despegadas por defecto.*

Medidas propuestas:

(Reparación): Picar los alambres de pasta monocapa, y sellar junta con masilla elástica blanca.

Estimación económica:

(Reparación): Cuatro pilares y dos cajas de shunt ≈ 200 €.

15

Elemento:

Terraza comunitaria.

Incidencia:

Encharcamientos endesagües.

Causas:

*Sumideros atascados, polvo sedimentado, no se realiza
mantenimiento limpieza periódica.*

Posibles efectos:

*(Importancia ALTA): El agua durmiente y sus sedimentos,
deterioran la impermeabilización, busca grietas, produce
enraizamiento de plantas y moho y puede ser causa de
filtraciones.*

*Además, si se acumula el agua, caerá directamente a los
patios de luces, ensuciando las paredes del patio, dañando y
molestando a las terrazas de pisoprimerero.*

Medidas propuestas:

*(Corrección): Acordar con el encargado de la limpieza general,
limpieza de sumideros y barrido de terraza.*

Estimación económica:

(Corrección): Incremento limpieza ≈ 80 €/anuales.

Detalle:



Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

16

Elemento:

Ventilación de escalera encasetón.

Incidencia:

Repisa exterior manchada.

Causas:

Falta de vierteaguas.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Además del deterioro por enmohecimiento de la repisa, no tiene pendiente y puede entrar agua al interior por debajo de la rejilla, deteriorando el revestimiento interior de la escalera.

Medidas propuestas:

(Corrección): Picar la repisa y colocar un vierteaguas de chapa de aluminio, con pendiente mayor del 5% y sellado de la junta con la rejilla con masilla elástica.

Estimación económica:

(Corrección): Descrita ≈ 50€.



17

Elemento:

Escalera de acceso y rejilla ventilación sala maquinaria ascensor.

Incidencia:

Oxidaciones puntuales.

Causas:

Pintura envejecida y desgastada.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Corrosión progresiva, pérdida de consistencia del material.

Medidas propuestas:

(Corrección): Cepillar, limpiar y pintar con pintura epoxi.

Estimación económica:

Corrección ≈ 175€.

Detalle:

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

18

Elemento:

Soportes de contadores de gas.

Incidencia:

Oxidaciones.

Causas:

Pintura floja. Acumulación de humedad en una superficie plana.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Corrosión progresiva, pérdida de consistencia del material.

Medidas propuestas:

(Corrección): Cepillar, limpiar y pintar con pintura epoxi.

Estimación económica:

Corrección ≈ 180€.

Detalle:



19

Elemento:

Sumidero local de contadores de agua.

Incidencia:

Sifón desencajado, falta de rejilla protección.

Causas:

Montaje defectuoso.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Riesgo de emboces por falta de protección. Olores del desagüe por falta de sifón.

Medidas propuestas:

(Corrección): Atornillar rejilla de protección a la tapa del sifón y montarlo adecuadamente.

Estimación económica:

Corrección ≈ 30€.

Detalle:



20

Elemento:

Toma de salida contador vivienda 1, sobre la tubería de acometida de agua.

Incidencia:

Fuga agua, goteo. Corrosión en la tubería acometida. Proliferación de insectos típicos ambientes húmedos.

Causas:

Llave de paso abierta y fallo estanqueidad entre piezas codo y tubería.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Riesgo de corrosión y fuga de agua en la acometida. Insalubridad del local debido a las mosquitas de humedad, agravado por la suciedad y los acopios del local.

Medidas propuestas:

(Corrección): Cerrar llave de paso, y comprobar goteo, en su caso sellar junta piezas. Revisar daños en la tubería de acometida, y

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

realizar un tratamiento de saneado y protección, para cortar la corrosión.

Estimación económica:

(Corrección): Cierre de llave y sellado junta ≈ 35 €. (Reparación): Limpieza, cepillado, comprobación estado y barnizado protector la tubería ≈ 50 €.

Detalle:



21

Elemento:

Vertedero en local de contadores agua.

Incidencia:

Falta válvula desagüe.

Causas:

Montaje defectuoso.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Malos olores y riesgo de emboces, aunque la salida al desagüe es de mayor diámetro, necesita válvula y filtro de protección.

Medidas propuestas:

(Corrección) : Colocar válvula desagüe con filtro.

Estimación económica:

(Corrección): Desmontaje y válvula ≈ 50 €.

Detalle:



22

Elemento:

Red enterrada de saneamiento.

Incidencia:

No se ha realizado revisión y limpieza de la red.

Causas:

No se ha considerado.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Riesgo real de atasco por sedimentos y adherencias.

Medidas propuestas:

(Corrección): Registrar arquetas, y realizar limpieza de la red, mediante extracción y agua a presión.

Documentar la operación para el registro documental del Libro del edificio.

Estimación económica:

Limpieza estándar de mantenimiento, sin desatasco ≈ 250 €/cada 5 años.

LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

septiembre-15

ACCESIBILIDAD Y OTROS.

23

Elemento:

Alumbrado exterior en terraza.

Incidencia:

No funciona.

Causas:

Normalmente falta o lámpara fundida.

Posibles efectos:

(Importancia BAJA): Incomodidad funcional.

Medidas propuestas:

(Reparación) : Cambio de lámpara.

Estimación económica:

Cambio de lámpara ≈ 6 €.

24

Elemento:

Apliques en escalera.

Situación:

Plantacasetón y planta 5ª.

Incidencia:

Falta de carcasa de vidrio.

Causas:

Rotura o pérdida.

Posibles efectos:

(Importancia BAJA): Merma estética.

Medidas propuestas:

(Reparación) : Conseguir cascadas y reponerlas.

Estimación económica:

(Reparación): ≈ 30 €.

Detalle:



25

Elemento:

Rodapié de mármol.

Situación:

Planta 5ª - Vestíbulo viviendas y ascensor.

Incidencia:

Pieza suelta.

Causas:

Golpe y mal pegado inicial.

Posibles efectos:

(Importancia BAJA): Merma estética. Riesgo de pérdida.

Medidas propuestas:

(Reparación) : Pegarla con adhesivo obra.

Estimación económica:

(Reparación): ≈ 15 €.

Detalle:



LIBRO DEL EDIFICIO

INCIDENCIAS Y ACCIONES RECOMENDADAS

septiembre-15

26

Elemento:

Enlucido de yeso.

Situación:

Planta 0 - Lateral de puerta acceso a aparcamiento.

Incidencia:

Grieta y desconchados.

Causas:

Golpes de cierre puerta y deficiente falcado garras.

Posibles efectos:

(Importancia BAJA): Merma estética.

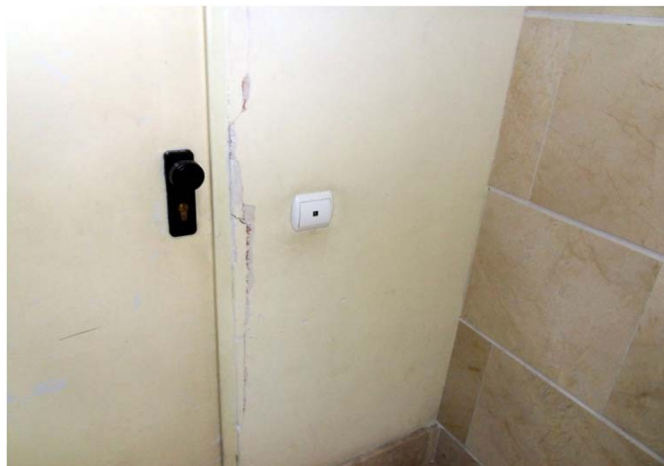
Medidas propuestas:

(Reparación) : Base puente unión y reparación enlucido y pintura.

Estimación económica:

(Reparación): ≈ 75 €.

Detalle:



27

Elemento:

Local contadores de agua.

Incidencia:

Restos materiales de obra, suciedad.

Causas:

La acumulación de material de obra, dificulta su normal limpieza, unido a fugas de agua.

Posibles efectos:

(Importancia MEDIA): Este local, por lógica es el adecuado y así previsto como cuarto de limpieza, con su vertedero, y debido al espacio ocupado, la suciedad, la humedad y los insectos lo dejan prácticamente inservible, habiéndose ocupado el local de contadores de electricidad que debería no ser utilizado por normativa del REBT.

Medidas propuestas:

(Corrección) : Retirar los materiales de obra, y una vez reparadas las fugas, limpiar y sanear y volver a utilizarlo como cuarto de limpieza.

Estimación económica:

(Corrección): Retirada materiales y limpieza ≈ 90 €.

Detalle:



En Valencia, a 2 de septiembre de 2015

Carlos.Mateo Gómez Muñoz
Técnico de la Comunidad