



INFORME PERICIAL DEFINITIVO (ACTUALIZADO)

Basado en:



Revision 01

OKO

Oliver König
ingeniería y arquitectura
Av. Pio Baroja 4, esc1, 5A
30011 Murcia



Confidencialidad					
La información proporcionada en este documento y en cualquier anexo es privada y confidencial.					
Revision Information					
01	24-02-2026	O. König	n/a	n/a	Informe definitivo_costes revisados
0	24-02-2026	O. König	n/a	n/a	Para consideración
Rev.	Date (DD-MM-YY)	Created	Checked	Approved	Revision Mark
Document Information					
[REDACTED]					
			Seguimiento del estado de deficiencias		
Originator:  Oliver König, Calle Sauce 5, 7C, 30011 Murcia Nº col: 1174			Revision: 01		
			Pages: 50	Size: A4	

Email mail@oliverkoenig.net
Web www.oliverkoenig.net

Contenido

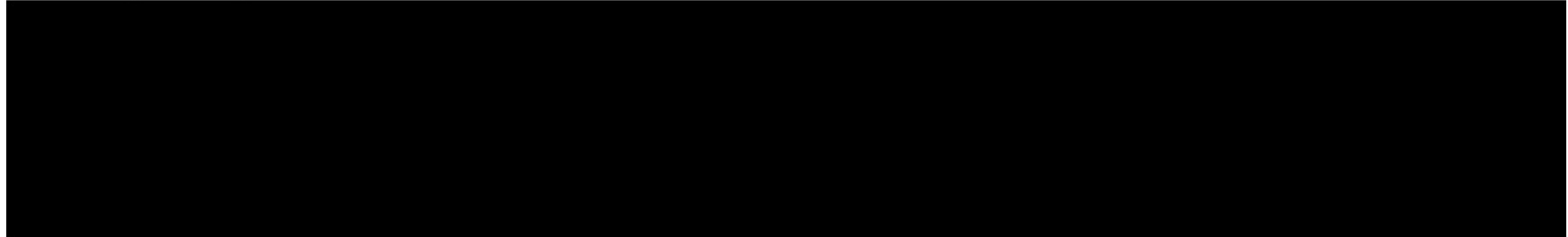
1	Objeto del informe	5
2	Antecedentes	6
3	Metodología de la inspección	6
4	Estado actual de las deficiencias previamente documentadas	7
4.1	Carpintería exterior — Deficiencias de funcionamiento y ajuste	7
4.1.1	Funcionamiento defectuoso del cierre en esquina con pérdida de hermeticidad (elementos correderos ortogonales)	7
4.1.2	Funcionamiento defectuoso de la carpintería corredera del salón junto a cocina, con desalineación geométrica del marco — estado tras intervención	9
4.1.3	Puerta corredera (elemento fijo) — infiltración permanente de aire	14
4.1.4	Conclusión global — Carpintería exterior del salón	15
4.1.5	Lucernario sobre pasillo de acceso – infiltración permanente de aire (planta baja)	16
4.2	Deficiencias de estanqueidad al agua y elementos asociados	19
4.2.1	Filtraciones en lucernarios de sótano- estado actualizado	19
4.2.2	Ventana dormitorio sótano — estado actualizado	21
4.2.3	Acristalamiento fijo — deficiencias de estanqueidad al agua — estado tras intervención	23
4.2.4	Puerta de acceso — deficiencias de estanqueidad al agua — estado tras intervención	24
4.2.5	Humedades en falso techo de planta baja — estado actualizado	24
4.2.6	Accesibilidad y mantenimiento de los sistemas de evacuación de aguas pluviales — estado tras intervención	27
4.2.7	Pavimento de gres en solárium — manchas de silicona — estado tras intervención	28
4.2.8	Fisuras en cartón-yeso — estado actualizado	29
4.2.9	Piscina — pérdida de agua — estado actualizado	29
4.3	Adecuación del sistema constructivo de la escalera exterior y renovación completa del sistema de protección anticorrosiva	30
4.4	Deficiencia documental –Entrega incompleta del Libro del Edificio	30
4.5	Nuevas incidencias detectadas durante la inspección	30
4.5.1	Humedad localizada en paramento vertical interior próximo al lucernario	30

4.5.2	Aparición de Humedades en zona de escalera de acceso al sótano	33
4.5.3	Fisura en paramento exterior de la edificación	35
4.5.4	Condiciones de elevada humedad en planta sótano	37
4.5.5	Verificación de infiltración de agua en carpintería exterior de planta sótano.....	40
4.5.6	Manifestaciones adicionales de humedad en salón – observación y verificación pendiente	41
4.5.7	Condiciones de confort térmico y comportamiento energético de la vivienda	43
5	Conclusión general del informe pericial definitivo	45
6	Actualización de la valoración económica conforme al estado observado (24/02/2026)....	46
7	Declaración de tachas – artículo 343 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil	50

1 Objeto del informe

El presente informe pericial tiene carácter definitivo y constituye la versión consolidada y actualizada del estado de las deficiencias observadas, integrando el contenido del informe pericial inicial de fecha 26 de enero de 2026 (ref. OKO_IT_435).

A efectos de valoración y situación actual, este documento sustituye a los informes anteriores en todo aquello que resulte modificado o actualizado, manteniéndose como referencia documental



El objeto del presente informe es:

- a) documentar el estado actual de las deficiencias descritas en el informe inicial y su evolución tras las intervenciones ejecutadas;
- b) evaluar la eficacia técnica de las reparaciones realizadas;
- c) dejar constancia de nuevas incidencias o patologías detectadas durante la inspección posterior realizada el día 16 de febrero de 2026;
- d) complementar la documentación técnica existente con fines probatorios.

A efectos de valoración y situación actual, este documento sustituye a los informes anteriores en todo aquello que resulte modificado o actualizado, manteniéndose el informe inicial únicamente como referencia documental.

2 Antecedentes

Con posterioridad a la emisión del Informe Pericial de fecha 26 de enero de 2026 (ref. OKO_IT_435 R.03), el propietario trasladó su contenido a la promotora a efectos de la subsanación de las deficiencias descritas.

Tras dicha comunicación se ejecutaron diversas actuaciones de reparación en distintos elementos de la vivienda por personal designado por la promotora o empresas vinculadas a la misma.

Según manifestación de la propiedad, tras dichas intervenciones persistieron diversas incidencias previamente documentadas y se observaron nuevas manifestaciones en determinados elementos constructivos.

Como consecuencia de ello se solicitó una nueva visita de inspección técnica, que tuvo lugar el día 16 de febrero de 2026, con el fin de verificar el estado actual de los elementos intervenidos y documentar la situación existente.

El presente informe recoge las observaciones realizadas durante dicha visita y documenta el estado actualizado de las deficiencias detectadas.

3 Metodología de la inspección

La inspección técnica de la vivienda objeto del presente dictamen se realizó in situ el día 16 de febrero de 2026.

La metodología aplicada siguió los criterios técnicos descritos en el informe pericial inicial, manteniendo un enfoque de inspección no destructiva orientado a la verificación del estado actual de los elementos previamente analizados, la evaluación de las intervenciones ejecutadas y la identificación de nuevas manifestaciones patológicas.

Durante la inspección se emplearon los siguientes métodos y medios técnicos:

- inspección visual directa de los elementos constructivos, instalaciones y acabados accesibles;
- mediciones de humedad superficial mediante equipo portátil no invasivo (Laserliner MoistureFinder Compact);
- comprobaciones de carácter observacional del estado aparente de los sistemas intervenidos;
- registro fotográfico de las observaciones realizadas.

Asimismo, se consideró la información facilitada por la propiedad relativa a la evolución de las incidencias comunicadas.

No se realizaron ensayos destructivos, desmontajes ni apertura de elementos constructivos. Las conclusiones se basan en la observación directa, las mediciones superficiales efectuadas y la información disponible en el momento de la inspección.

4 Estado actual de las deficiencias previamente documentadas

El presente apartado describe el estado actual de las deficiencias identificadas en el informe pericial inicial, siguiendo el mismo orden que dicho informe para permitir la comparación directa entre la situación previamente documentada y el estado observado tras las intervenciones ejecutadas.

Para cada elemento analizado se indica:

- el estado actual tras las actuaciones realizadas;
- la valoración de la eficacia de las reparaciones;
- la persistencia, modificación o agravamiento de la deficiencia;
- en su caso, nuevas observaciones relevantes.

Las conclusiones del informe inicial se integran en el presente documento en la medida en que no hayan sido modificadas o actualizada.

4.1 Carpintería exterior — Deficiencias de funcionamiento y ajuste

4.1.1 Funcionamiento defectuoso del cierre en esquina con pérdida de hermeticidad (elementos correderos ortogonales)

Estado tras intervención

Con posterioridad al informe pericial inicial se realizaron actuaciones sobre el sistema de cierre situado en la esquina interior del conjunto acristalado del salón, consistentes en ajustes del mecanismo de cierre y actuaciones puntuales sobre elementos de estanqueidad.

Observaciones actuales

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 se constató que el sistema de cierre continúa presentando dificultades de accionamiento, requiriendo una fuerza de maniobra

superior a la esperable para un uso ordinario. El enclavamiento del sistema se produce de forma irregular, sin garantizar un cierre continuo ni la adecuada estanqueidad del conjunto. Asimismo, persisten infiltraciones de aire en el encuentro de los elementos correderos.



Foto 01 Sistema de cierre en esquina de carpintería corredera con dificultad de accionamiento.

Evidencias adicionales

La propiedad aportó documentación audiovisual en la que se observa el movimiento continuo de elementos textiles interiores con la carpintería en posición completamente cerrada, lo que resulta compatible con la existencia de corrientes de aire a través del cerramiento.

Valoración técnica

Las observaciones realizadas indican la persistencia de la falta de hermeticidad del sistema de cierre en esquina y la existencia de indicios de permeabilidad al aire en otros puntos del conjunto acristalado del salón.



Foto 02 Movimiento de elementos textiles interiores por infiltración de aire con carpintería cerrada.

Conclusión

Se constata la persistencia de la deficiencia funcional y de estanqueidad del sistema de carpintería del salón. Se mantienen y refuerzan las conclusiones técnicas y medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial.

4.1.2 Funcionamiento defectuoso de la carpintería corredera del salón junto a cocina, con desalineación geométrica del marco — estado tras intervención

Estado tras intervención

Con posterioridad al informe pericial inicial se realizaron actuaciones sobre la carpintería corredera situada en el espacio salón-comedor-cocina, consistentes en sustitución puntual de elementos de estanqueidad, ajustes del mecanismo de cierre, sellados localizados e instalación de un elemento plástico en el galce del marco. No consta la corrección geométrica del marco ni la sustitución integral del sistema.

Observaciones actuales

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 se constató que el marco de la carpintería continúa presentando desalineación geométrica entre los perfiles horizontal y vertical, impidiendo el contacto lineal continuo del elemento móvil con el marco.



Foto 03 Marco Carpintería corredera desfasada

Se observó la presencia de un elemento plástico de geometría triangular introducido en el galce del cerramiento, no correspondiente al sistema original del fabricante, que actúa mecánicamente sobre la hoja móvil durante el cierre.



Foto 04 Galce del cerramiento

Esta solución implica que la hoja no alcanza una posición de cierre por ajuste natural o alineación geométrica, sino por acción de un elemento de compresión que introduce tensiones adicionales en el sistema.

Asimismo, el cierre continúa requiriendo una fuerza de accionamiento elevada y no garantiza la estanqueidad del conjunto.

Se comprobó igualmente que el rebaje previamente practicado en el perfil del marco — documentado en el informe inicial— ha sido rellenado mediante aplicación puntual de material de sellado.



Foto 05 Sellado del marco

Adicionalmente, se observó un incremento del desarrollo de la fisura existente en el encuentro entre el paramento interior y el marco de la carpintería, compatible con la transmisión de esfuerzos derivados del cierre forzado del sistema.

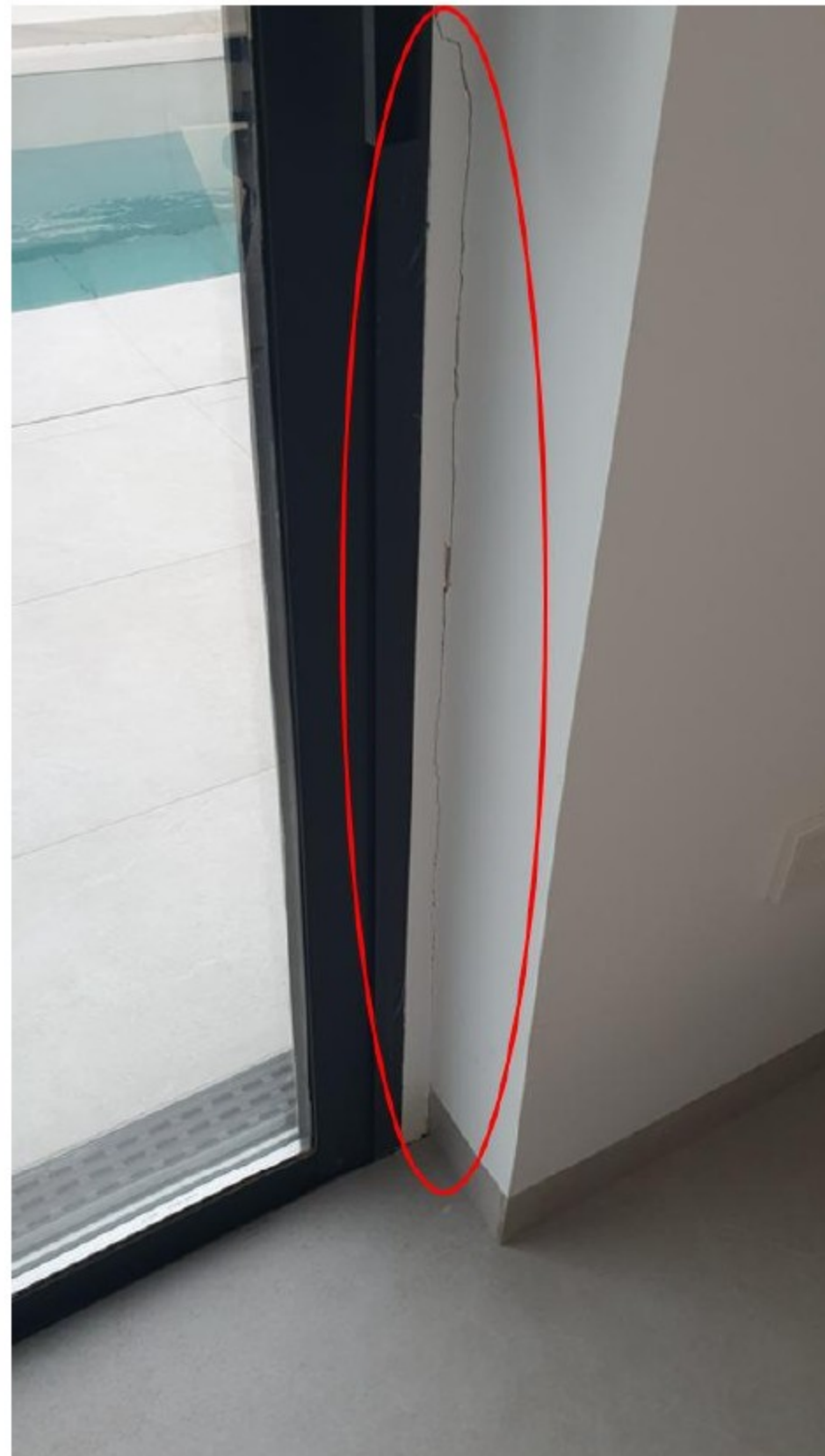


Foto 06 Incremento de la fisura

Valoración técnica

Las intervenciones ejecutadas no restituyen la alineación geométrica del sistema ni las condiciones de funcionamiento previstas para el cerramiento, manteniéndose las deficiencias de ajuste y estanqueidad previamente documentadas. El cierre mediante compresión forzada del elemento móvil introduce esfuerzos adicionales en la carpintería y en los elementos constructivos adyacentes, pudiendo comprometer la estanqueidad, el funcionamiento del sistema y la durabilidad del conjunto.

El aumento de la fisuración observada en el paramento interior es compatible con la transmisión de tensiones derivadas del funcionamiento forzado del sistema.

Las actuaciones ejecutadas no restablecen las prestaciones funcionales, de estanqueidad ni de uso previstas para el cerramiento.

Conclusión

Se constata la persistencia de la deficiencia funcional del sistema de carpintería corredera, sin que las actuaciones realizadas hayan restituido sus condiciones de funcionamiento y estanqueidad.

4.1.3 Puerta corredera (elemento fijo) — infiltración permanente de aire

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial se realizaron intentos puntuales de intervención sobre el elemento fijo del cerramiento corredero con el objetivo de reducir la infiltración de aire detectada.

Conforme a lo indicado por la propiedad, dichas actuaciones incluyeron la colocación de un elemento de relleno o pieza de ajuste en la abertura existente, intervención que no resultó eficaz y fue posteriormente abandonada por el personal interviniente.

Observaciones actuales

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 se constató que la abertura inferior del elemento fijo permanece sin cierre efectivo, manteniéndose la comunicación directa con el exterior y la infiltración continua de aire hacia el interior de la vivienda.

No se observaron modificaciones al estado documentado en el informe pericial inicial.

Valoración técnica

Las actuaciones ejecutadas no han restituido la estanqueidad del cerramiento ni han modificado las condiciones funcionales del elemento.

Se mantiene la infiltración permanente de aire previamente documentada, con las consecuencias asociadas en términos de confort, comportamiento higrotérmico y estanqueidad de la envolvente.

La abertura comunica con la cámara ventilada bajo el pavimento exterior, abierta a su vez a la atmósfera exterior, permitiendo además posible entrada de insectos.



Foto 07 Abertura inferior en elemento fijo de carpintería exterior con comunicación directa al exterior

4.1.4 Conclusión global — Carpintería exterior del salón

Las observaciones realizadas evidencian la persistencia de múltiples deficiencias funcionales, de ajuste geométrico y de estanqueidad en la carpintería exterior del salón.

Las actuaciones ejecutadas con posterioridad al informe pericial inicial no han restituido las condiciones de funcionamiento ni la estanqueidad del sistema.

Las deficiencias documentadas —pérdida de hermeticidad en el encuentro en esquina, desalineación geométrica del marco y persistencia de infiltraciones de aire— resultan incompatibles con las prestaciones esperables de un sistema de cerramiento correctamente ejecutado.

En consecuencia, se mantienen y refuerzan las conclusiones técnicas y la recomendación de sustitución integral del conjunto de carpintería exterior formuladas en el informe pericial inicial.

4.1.5 Lucernario sobre pasillo de acceso – infiltración permanente de aire (planta baja)

Estado tras intervención

Con posterioridad al informe pericial inicial se realizaron actuaciones relacionadas con la estanqueidad del lucernario situado sobre el pasillo de acceso, consistentes en comprobaciones del sistema de acristalamiento, sin constar la ejecución de medidas de cierre efectivo del encuentro vidrio-paramento.

Observaciones actuales

Durante la inspección del 16 de febrero de 2026 se constató la existencia de una abertura lineal continua de aproximadamente 10–20 mm en el encuentro entre el acristalamiento y el paramento, que permite la comunicación directa entre el exterior y el interior del distribuidor. No se observaron elementos de cierre ni sellado perimetral continuo.

Valoración técnica

La permanencia de la abertura mantiene una infiltración no controlada de aire y la falta de continuidad de la envolvente, sin restitución de las condiciones de estanqueidad del sistema.

Conclusión

Se constata la persistencia de la deficiencia de estanqueidad del lucernario en las condiciones descritas en el informe pericial inicial.



Foto 08 Punto de infiltración de aire en lucernario sobre pasillo de acceso



Foto 09 Detalle inferior del lucernario con abertura lineal ($\approx 10-20$ mm)

Evolución del daño — infiltración de agua

Antecedentes

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial, la propiedad comunicó la aparición de nuevas manifestaciones de humedad en el entorno del lucernario situado sobre el pasillo de acceso, concretamente en el revestimiento interior vertical del elemento, circunstancia no documentada en el informe inicial.

Según información facilitada por la propiedad, los días 3 y 4 de febrero de 2026 personal designado por la promotora realizó actuaciones de reparación sobre el lucernario con el objetivo de corregir dichas manifestaciones, sin que conste la resolución efectiva del problema.

Observaciones en la inspección

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 se constató la persistencia de las manifestaciones de humedad en paramentos interiores y encuentros de tabiquería próximos al

elemento acristalado, así como la presencia de manchas y decoloraciones en zonas del falso techo, compatibles con procesos de entrada y migración de agua a través del sistema constructivo.



Foto 10 Detalle inferior del lucernario con abertura lineal (≈10–20 mm)

Valoración técnica

La persistencia de las manifestaciones de humedad tras las actuaciones ejecutadas evidencia la insuficiencia de las intervenciones realizadas y resulta compatible con la existencia de un defecto de estanqueidad del sistema constructivo.

Implicación técnica respecto al sistema de impermeabilización de cubierta

La aparición de nuevas manifestaciones de infiltración de agua en un punto distinto del previamente documentado pone de manifiesto un patrón de entrada de agua no localizado, sino

compatible con una falta de continuidad del sistema global de impermeabilización del plano de cubierta superior.

Las observaciones realizadas refuerzan la hipótesis técnica formulada en el informe pericial inicial relativa al carácter no puntual del defecto y a la insuficiencia de las intervenciones localizadas ejecutadas.

En consecuencia, los hechos observados consolidan el criterio técnico previamente expuesto respecto a la necesidad de una intervención integral sobre el sistema de impermeabilización de la cubierta plana, mediante la renovación completa de la solución constructiva, a fin de restituir las condiciones de estanqueidad del conjunto.

4.2 Deficiencias de estanqueidad al agua y elementos asociados

4.2.1 Filtraciones en lucernarios de sótano- estado actualizado

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial, la promotora ejecutó actuaciones de reparación en el lucernario exterior que proporciona iluminación natural al sótano, consistentes en intervenciones localizadas sobre el sistema de impermeabilización y en la aplicación de una lámina polimérica adherida en el entorno del elemento.

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 se constató la presencia de una membrana con marcado "ANSI A118.10" aplicada sobre el soporte existente en el perímetro del lucernario.

No consta la realización de ensayos de verificación de estanqueidad del sistema tras la intervención ejecutada.



Foto 11 Lámina polimérica de impermeabilización

Observaciones actuales

Durante la inspección se observaron las siguientes circunstancias:

- aplicación localizada de la membrana impermeabilizante sin evidencia de continuidad verificable del sistema en el plano horizontal ni en sus encuentros constructivos;
- ausencia de pruebas de estanqueidad o ensayos de verificación tras la intervención;
- apertura parcial de elementos de acabado interior en el sótano, incluyendo desmontaje localizado de falsos techos de placa de yeso laminado y apertura puntual de paramentos, aparentemente con objeto de investigar el origen de posibles filtraciones.

En el momento de la inspección no se realizaron ensayos de humedad ni pruebas de aportación controlada de agua, según la información facilitada por la propiedad.

Valoración técnica

La eficacia de la intervención ejecutada no puede considerarse verificada en ausencia de ensayos de estanqueidad del sistema. La aplicación localizada de una membrana adherida sobre el soporte existente requiere la comprobación de la continuidad y funcionamiento del conjunto mediante pruebas específicas.

La apertura de elementos interiores evidencia la existencia de actuaciones de investigación cuyo resultado no ha sido documentado.

La verificación del comportamiento del sistema requiere la realización de pruebas de servicio mediante aportación controlada de agua (inundación o riego continuo), conforme a procedimientos descritos en documentación técnica sectorial para sistemas de impermeabilización de cubiertas planas (véase *Manual básico de prevención de fallos en la impermeabilización de cubiertas planas con materiales bituminosos*, apartado «Pruebas de servicio»). Asimismo, se recomienda la comprobación de la estanqueidad tras la ejecución de la membrana (véase *Manual de Sistemas Constructivos para la Impermeabilización ChovA*, apartado relativo a verificación del sistema y prueba de estanqueidad).

En consecuencia, resulta necesaria la realización de pruebas de estanqueidad del ámbito intervenido y la posterior restitución de los elementos constructivos afectados.

Conclusión técnica

No consta la verificación técnica de la eficacia de la intervención ejecutada en el lucernario exterior del sótano. La ausencia de ensayos de estanqueidad y el carácter localizado de la actuación impiden confirmar la restitución de las condiciones de impermeabilidad del sistema.

Se considera necesaria la realización de pruebas de servicio de estanqueidad y la posterior reparación y restitución de los elementos constructivos afectados.

4.2.2 Ventana dormitorio sótano — estado actualizado

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial se ejecutaron actuaciones de sellado en las ventanas situadas en el dormitorio del sótano, realizadas los días 3 y 4 de febrero de 2026 por personal designado por la promotora.

Las intervenciones consistieron en trabajos de sellado perimetral y actuaciones puntuales de estanqueidad del cerramiento, sin constar la sustitución del elemento ni la adopción de las medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial, que contemplaban la sustitución del sistema como solución técnica.

Observaciones actuales

Con fecha 6 de febrero de 2026 se realizó una prueba de verificación mediante aporte de agua al sistema intervenido, observándose la persistencia de las filtraciones previamente documentadas.

Según la información facilitada por la propiedad, la prueba evidenció la falta de eficacia de las actuaciones ejecutadas, constatándose la continuidad de la entrada de agua a través del cerramiento.

Durante la inspección posterior realizada el día 16 de febrero de 2026 no se observaron mejoras sustanciales en el comportamiento del sistema, manteniéndose las condiciones de estanqueidad defectuosa previamente descritas.

Se indicó asimismo la presencia de testigos durante la realización de las pruebas, entre ellos una representante de la empresa interviniente.

Valoración técnica

Las actuaciones ejecutadas presentan carácter localizado y no han restituido las prestaciones de estanqueidad del cerramiento.

La persistencia de las filtraciones tras la ejecución de los trabajos y su verificación mediante prueba directa de aporte de agua evidencian la insuficiencia de las medidas adoptadas y la falta de resolución de la causa del defecto.

Las intervenciones ejecutadas no se corresponden con las medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial.

Conclusión

Se constata la persistencia de la deficiencia de estanqueidad de la ventana del dormitorio del sótano tras las intervenciones ejecutadas, manteniéndose vigentes las conclusiones técnicas y las recomendaciones formuladas en el informe pericial inicial.

4.2.3 Acristalamiento fijo — deficiencias de estanqueidad al agua — estado tras intervención

El acristalamiento fijo ilumina el tramo de escalera de acceso a la planta sótano.

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial se ejecutaron actuaciones de sellado en el elemento de acristalamiento fijo, consistentes en trabajos de estanqueidad realizados desde el exterior en el encuentro entre el vidrio y el marco del cerramiento.

Según la información facilitada por la propiedad, dichas intervenciones se realizaron entre los días 3 y 4 de febrero de 2026, mediante aplicaciones puntuales de material de sellado en el perímetro del acristalamiento.

Observaciones actuales

Con fecha 6 de febrero de 2026 se realizó una comprobación del comportamiento del sistema mediante prueba de aporte de agua sobre el elemento intervenido, con el fin de verificar la eficacia de las actuaciones de sellado ejecutadas.

Durante dicha prueba se constató la persistencia de la entrada de agua a través del cerramiento, observándose no sólo la infiltración en el ámbito inferior del acristalamiento —asociada al perfil horizontal del marco— sino también la presencia de humedad en los encuentros con los perfiles verticales del cerramiento.

En particular, se observó escorrentía de agua a lo largo de los elementos verticales del marco hacia el interior del recinto, evidenciando la falta de estanqueidad del sistema en distintos puntos del perímetro del acristalamiento.

La verificación realizada evidenció que las actuaciones ejecutadas no produjeron mejora apreciable en las condiciones de estanqueidad del elemento.

Valoración técnica

Las actuaciones ejecutadas presentan carácter localizado y no han resuelto el mecanismo de entrada de agua previamente identificado.

La persistencia de las filtraciones tras la ejecución de los trabajos y su verificación mediante prueba directa de aporte de agua evidencian la insuficiencia de las medidas adoptadas y la falta de restitución de las prestaciones de estanqueidad del cerramiento.

Conclusión

Se constata la persistencia de la deficiencia de estanqueidad del acristalamiento fijo tras las intervenciones ejecutadas, manteniéndose vigentes las conclusiones técnicas y las medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial.

4.2.4 Puerta de acceso — deficiencias de estanqueidad al agua — estado tras intervención

Observaciones actuales (complementarias)

Durante la inspección del día 16 de febrero 2026 se ha constatado la permanencia de la presencia de infiltración significativa de aire a través de la puerta principal de acceso a la vivienda, incluso en posición de cierre.

Se describe la entrada de corrientes de aire, polvo y partículas procedentes del exterior, lo que evidencia una falta de hermeticidad del sistema de cierre.

La propiedad indica que dichas infiltraciones resultan especialmente perceptibles en comparación con otros elementos de carpintería recientemente evaluados, poniendo de manifiesto la persistencia y relevancia del defecto previamente documentado.

4.2.5 Humedades en falso techo de planta baja — estado actualizado

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial se ejecutaron actuaciones puntuales en la cubierta plana de la edificación, consistentes en trabajos localizados de sellado y comprobación de estanqueidad en el encuentro de un elemento emergente de ventilación, considerado por la empresa interviniente como posible punto de entrada de agua asociado a la manifestación de humedad descrita en el falso techo de planta baja.

Asimismo, se realizaron pruebas de estanqueidad mediante aporte localizado de agua en el ámbito de dicha intervención, con el objetivo de verificar el comportamiento del sistema frente a la infiltración.



Foto 12 Pruebas de estanqueidad, Lámina polimérica de impermeabilización

Observaciones actuales

Durante la segunda inspección realizada in situ se constató que las actuaciones ejecutadas no han producido mejora en las condiciones del elemento afectado, observándose un incremento de la extensión de la manifestación, intensificación de la alteración cromática del acabado superficial y agravamiento de la fisura asociada respecto al estado documentado previamente.



Foto 13 Agravamiento de la fisura asociada

Por el contrario, se constata una evolución desfavorable de la manifestación descrita en el informe pericial inicial, observándose incremento del amarilleamiento del acabado superficial del falso techo y agravamiento de la fisura asociada en el ámbito del pasillo próximo al acceso a la planta sótano.

La persistencia y evolución del fenómeno se han producido con posterioridad a las actuaciones ejecutadas sobre el punto singular de cubierta objeto de intervención.

Valoración técnica

Las actuaciones ejecutadas presentan carácter puntual y localizado, sin que se haya acreditado la eliminación del origen del fenómeno de infiltración.

La evolución desfavorable de las manifestaciones de humedad tras la intervención sugiere que el origen del fenómeno no ha sido correctamente identificado o que las deficiencias del sistema de impermeabilización de la cubierta presentan un carácter más amplio que el punto singular objeto de actuación.

El comportamiento observado resulta compatible con la existencia de deficiencias en el sistema global de impermeabilización de la cubierta plana.

Conclusión

Se constata la ineficacia de las actuaciones correctoras ejecutadas y el agravamiento de las manifestaciones de humedad respecto al estado documentado en el informe pericial inicial.

En consecuencia, se refuerzan las conclusiones técnicas formuladas en dicho informe relativas a la necesidad de intervención integral sobre el sistema de impermeabilización de la cubierta plana, no considerándose adecuadas las soluciones puntuales de reparación ejecutadas.

4.2.6 Accesibilidad y mantenimiento de los sistemas de evacuación de aguas pluviales — estado tras intervención

No consta intervención alguna, manteniéndose el estado del elemento inalterado respecto al descrito en el informe pericial inicial.

4.2.7 Pavimento de gres en solárium — manchas de silicona — estado tras intervención

Estado tras intervención

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial se realizaron intentos de limpieza de las manchas de silicona existentes sobre el pavimento de gres del solárium, ejecutados por personal designado por la promotora.

Según la información facilitada por la propiedad, las actuaciones consistieron en trabajos de limpieza directa sobre las superficies afectadas con el objetivo de eliminar las manchas detectadas.

Observaciones actuales

Los trabajos de limpieza realizados no permitieron la eliminación de las manchas existentes, persistiendo las alteraciones visibles en el acabado superficial de las baldosas.

Según datos aportados por la propiedad, los trabajos fueron finalmente interrumpidos al no lograrse el resultado previsto, manteniéndose el estado del pavimento sustancialmente inalterado respecto al descrito en el informe pericial inicial.

Valoración técnica

La falta de eficacia de las actuaciones ejecutadas confirma el carácter permanente de la alteración superficial del material y la insuficiencia de las medidas adoptadas.

La persistencia de las manchas afecta a la uniformidad y calidad del acabado del pavimento, sin que se haya restituido el estado original del revestimiento.

Conclusión

Se constata la persistencia de las manchas de silicona en el pavimento del solárium tras las intervenciones ejecutadas, manteniéndose vigentes las conclusiones técnicas y las medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial.

4.2.8 Fisuras en cartón-yeso — estado actualizado

No consta intervención alguna, manteniéndose el estado del elemento inalterado respecto al descrito en el informe pericial inicial.

4.2.9 Piscina — pérdida de agua — estado actualizado

Estado tras intervención

No consta la ejecución de intervenciones, trabajos de reparación ni actuaciones correctoras destinadas a determinar o eliminar el origen de la pérdida de agua en la piscina descrita en el informe pericial inicial.

Observaciones actuales

Según la información facilitada por la propiedad y las mediciones realizadas, se ha constatado un descenso del nivel de agua del vaso de la piscina de aproximadamente 16 cm en el periodo comprendido entre el 22 de enero de 2026 y el 16 de febrero de 2026.

La piscina presenta unas dimensiones aproximadas de 8 m × 3 m, lo que corresponde a una superficie de lámina de agua de 24 m². La variación del nivel registrada supone una pérdida estimada de volumen de aproximadamente 3,84 m³ (3.840 litros) durante el periodo considerado.

Dicha pérdida equivale a un descenso medio aproximadamente 154 litros/día

Las mediciones confirman la persistencia del fenómeno de pérdida de agua previamente documentado, sin que se haya identificado su origen ni adoptado medidas destinadas a su diagnóstico o corrección.

Durante la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 no se observaron actuaciones orientadas a verificar el sistema hidráulico, el vaso de la piscina o los elementos empotrados.

Valoración técnica

El volumen de pérdida registrado excede los valores habituales atribuibles a evaporación o condiciones normales de uso, siendo indicativo de un comportamiento anómalo del sistema.

La ausencia de actuaciones de diagnóstico impide determinar el mecanismo de la fuga, manteniéndose la necesidad de ensayos específicos para la identificación del origen del fenómeno.

El comportamiento observado resulta incompatible con el funcionamiento normal de una instalación de piscina en condiciones de uso ordinario.

Conclusión

Se constata la persistencia de la pérdida de agua en la piscina, cuantificada mediante mediciones objetivas de descenso del nivel, manteniéndose vigentes las conclusiones técnicas y las medidas de diagnóstico propuestas en el informe pericial inicial.

4.3 Adecuación del sistema constructivo de la escalera exterior y renovación completa del sistema de protección anticorrosiva

No consta intervención alguna, manteniéndose el estado del elemento inalterado respecto al descrito en el informe pericial inicial.

4.4 Deficiencia documental –Entrega incompleta del Libro del Edificio

No se ha aportado documentación adicional relevante posterior al informe pericial inicial.

4.5 Nuevas incidencias detectadas durante la inspección

4.5.1 Humedad localizada en paramento vertical interior próximo al lucernario

Con posterioridad a la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026, la propiedad comunicó la aparición de manifestaciones de humedad en el paramento vertical interior que delimita el hueco del lucernario situado sobre el pasillo de acceso.

Las manifestaciones descritas se localizan en el plano vertical que conforma el cerramiento interior del hueco de iluminación, correspondiente al elemento constructivo que configura el contorno de la apertura del lucernario, observándose alteraciones visibles en el acabado superficial compatibles con procesos de humectación.

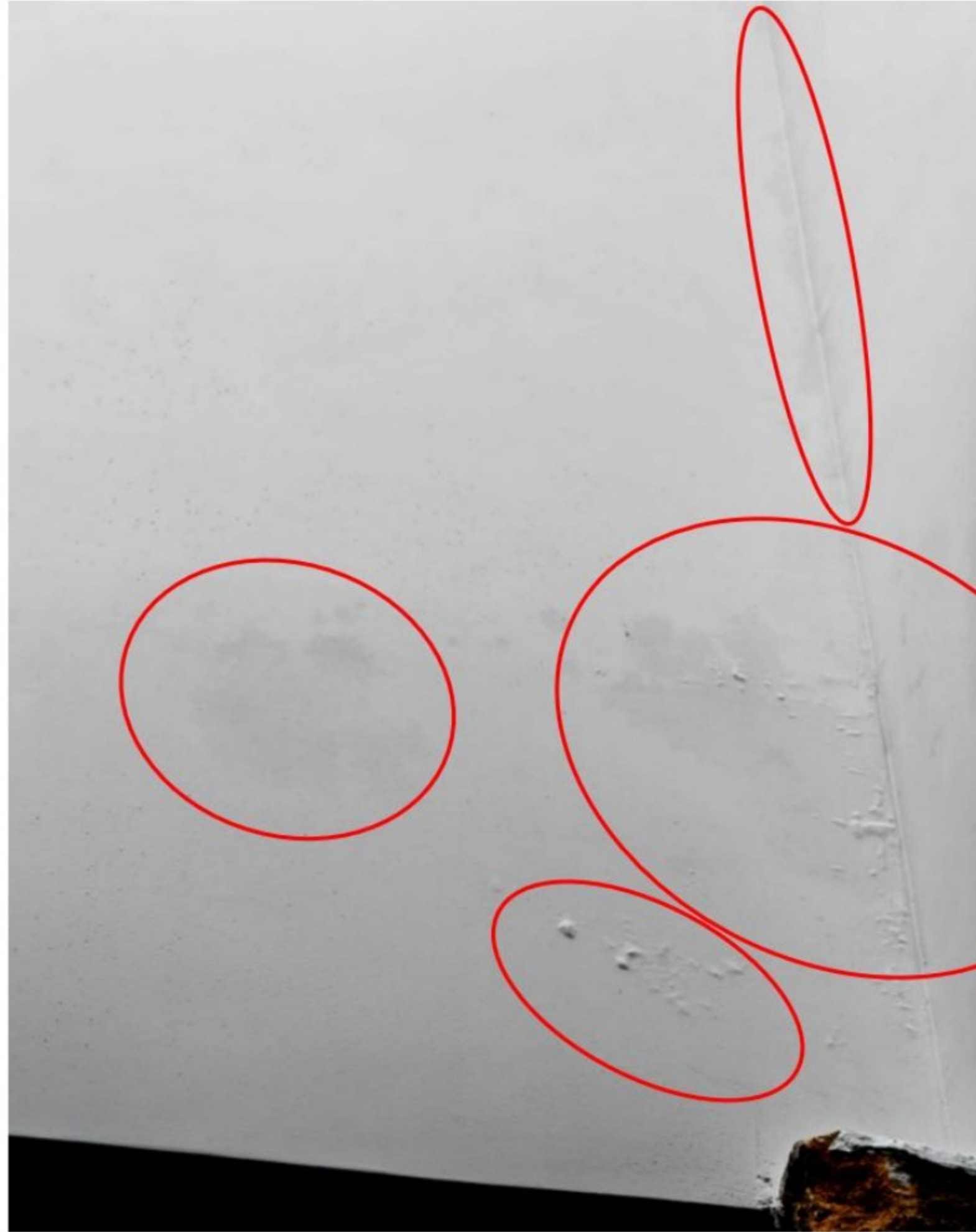


Foto 14 alteraciones visibles compatibles con procesos de humectación en lucernario

Según la información facilitada por la propiedad, la incidencia fue comunicada a la promotora, cuyos representantes realizaron una intervención in situ consistente en una comprobación de estanqueidad mediante la acumulación temporal de agua en una zona localizada de la cubierta plana contigua al lucernario, con el objetivo de verificar el comportamiento del sistema frente a la entrada de agua.



Foto 15 Comprobacion estanqueidad lucernario, 3/4.2.2026

De acuerdo con lo manifestado por la propiedad, dicha actuación no produjo mejora en las condiciones observadas, constatándose posteriormente la persistencia de las manifestaciones de humedad en el mismo paramento.

Valoración técnica complementaria

La aparición de nuevas manifestaciones de humedad en el paramento vertical del hueco del lucernario constituye un indicio adicional de falta de estanqueidad en el sistema de impermeabilización de la cubierta plana en su conjunto.

Este comportamiento resulta compatible con el mecanismo descrito en el informe pericial inicial (OKO_IT_435), en el que se señala que, en cubiertas planas con sistema de impermeabilización protegido, el agua puede desplazarse de forma subsuperficial bajo las capas de protección y manifestarse en puntos distintos del origen de la filtración.

La localización del daño en un punto singular próximo al lucernario, así como la persistencia de manifestaciones de humedad tras intervenciones puntuales realizadas por la promotora, refuerzan la hipótesis de falta de continuidad o defecto global del sistema de estanqueidad, no limitado a un punto específico del encuentro vidrio-paramento.

En consecuencia, la manifestación observada confirma la insuficiencia de intervenciones localizadas y constituye un argumento técnico adicional a favor de la necesidad de una intervención integral sobre el sistema de impermeabilización de la cubierta.

4.5.2 Aparición de Humedades en zona de escalera de acceso al sótano

Durante la inspección realizada y según la información facilitada por la propiedad, se constató la presencia de manifestaciones de entrada de agua a través del paramento en contacto con el terreno en la zona de la escalera de acceso a la planta sótano.

Las manifestaciones descritas consisten en alteraciones en los acabados superficiales compatibles con procesos de infiltración desde el exterior.



Foto 16 alteraciones visibles compatibles con procesos de humectación en escalera al sótano

Las manifestaciones de humedad descritas no estaban presentes ni fueron observadas durante las inspecciones realizadas en el marco del informe pericial inicial. Según la información facilitada por la propiedad, dichas manifestaciones se produjeron con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial y pudieron ser constatadas durante la inspección realizada en fecha posterior en el contexto del presente informe. Durante la inspección no se realizaron ensayos específicos destinados a la determinación del recorrido del agua ni a la identificación del punto exacto de entrada, por lo que el mecanismo de infiltración y su origen no han podido ser establecidos con los medios de observación disponibles.

Valoración técnica

La presencia de entrada de agua en la zona de escalera de acceso al sótano constituye una manifestación patológica relevante que puede afectar a las condiciones de habitabilidad, salubridad y durabilidad de los elementos constructivos.

Las observaciones disponibles no permiten determinar el origen del fenómeno, siendo necesaria la realización de comprobaciones técnicas específicas del sistema de impermeabilización, de los encuentros constructivos y de los elementos situados en contacto con el terreno o expuestos a la acción del agua.

Medidas propuestas

Con el fin de determinar el origen y el recorrido del agua, se propone la apertura controlada del elemento constructivo afectado mediante la retirada parcial de la hoja de yeso laminado que constituye el revestimiento interior del paramento.

La intervención deberá permitir la inspección directa del soporte estructural posterior (muro de hormigón), así como la verificación del estado de humedad del mismo, la posible presencia de filtraciones activas y la evaluación de los elementos constructivos ocultos.

En función de los resultados obtenidos tras la apertura y diagnóstico del sistema constructivo, deberán definirse las medidas correctoras específicas destinadas a eliminar el mecanismo de entrada de agua y restablecer las condiciones de estanqueidad del conjunto.

4.5.3 Fisura en paramento exterior de la edificación

Durante la inspección realizada en el marco del presente informe se constató la presencia de una fisuración localizada en el paramento exterior de la edificación, situada en el encuentro entre un elemento sobresaliente tipo peto o antepecho y el plano vertical del cerramiento exterior.

La fisura presenta trazado predominantemente vertical, con desarrollo continuo a lo largo de la arista del elemento constructivo, afectando al revestimiento exterior del paramento. Asimismo, se observa una fisuración secundaria de menor longitud situada en el tramo inferior, bajo el plano horizontal del elemento saliente.

Las manifestaciones observadas consisten en la apertura del revestimiento superficial con discontinuidad visible del acabado exterior, localizándose en una zona singular de encuentro entre distintos elementos constructivos.

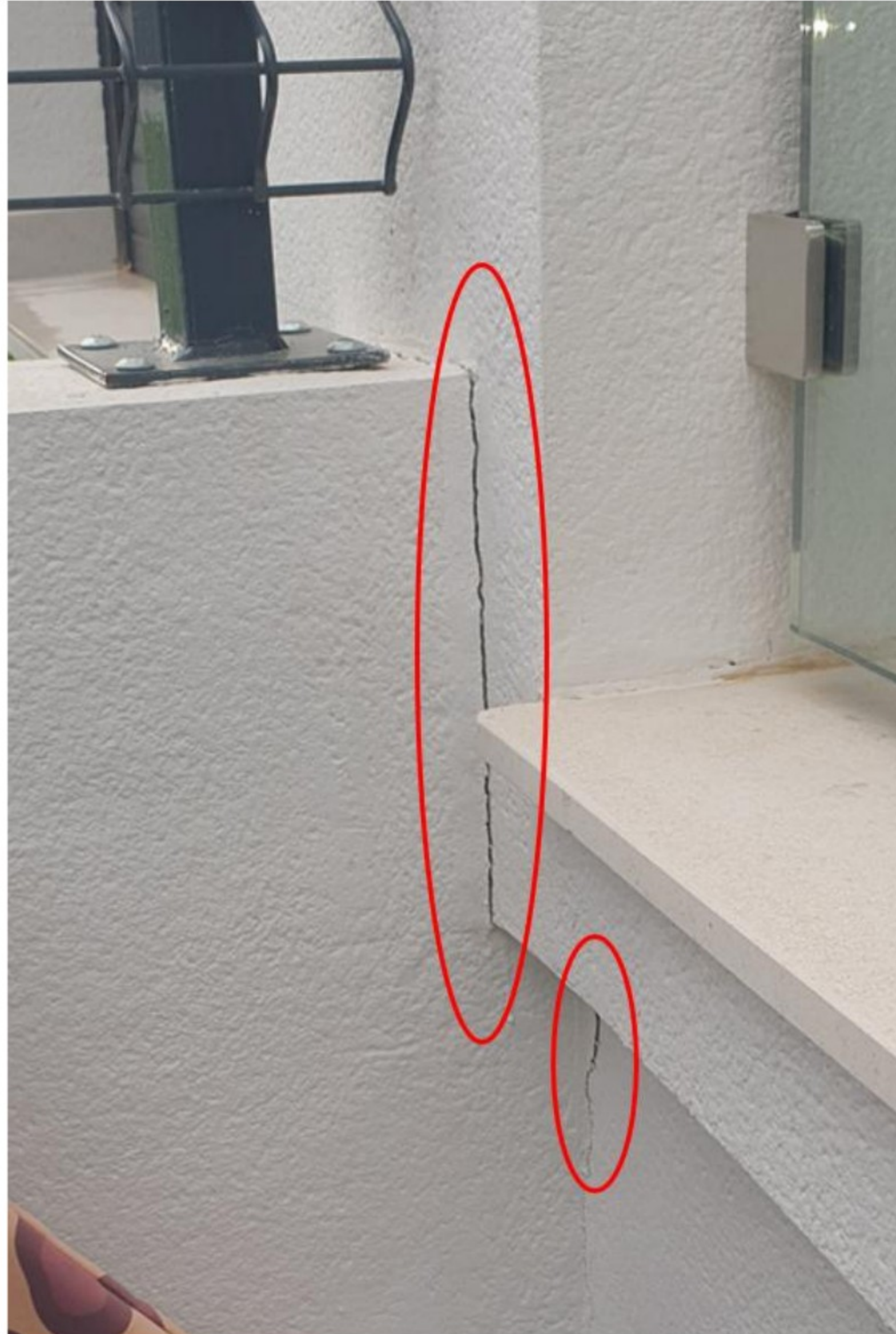


Foto 17 alteraciones visibles compatibles con procesos de humectación en escalera al sótano

Valoración técnica

La configuración geométrica del daño, coincidente con el encuentro entre elementos constructivos, es compatible con movimientos diferenciales entre materiales, retracciones del revestimiento, deformaciones térmicas o ausencia de soluciones adecuadas de junta o tratamiento del encuentro.

Aunque la fisuración observada afecta principalmente al revestimiento exterior, su presencia puede favorecer la entrada de agua de lluvia hacia las capas interiores del cerramiento y afectar a la durabilidad del sistema constructivo si no se adoptan medidas correctoras.

Las observaciones disponibles no permiten determinar la causa exacta del fenómeno ni su posible evolución estructural, siendo necesaria la verificación de su estabilidad en el tiempo.

Medidas propuestas

Se propone la verificación de la evolución de la fisura mediante control periódico o instalación de testigos de seguimiento.

En caso de estabilidad confirmada, se recomienda la reparación del revestimiento mediante apertura, sellado elástico del encuentro y restitución del acabado exterior, garantizando la continuidad del sistema de protección frente a la humedad.

En caso de evolución o incremento de la abertura, deberá realizarse una evaluación técnica específica del sistema constructivo y de los encuentros estructurales asociados.

4.5.4 Condiciones de elevada humedad en planta sótano

Durante la inspección realizada en la planta sótano se constató la existencia de condiciones de humedad ambiental elevadas en el recinto analizado, apreciándose sensación higrométrica significativa al acceso al espacio.

El recinto presenta dimensiones estimadas de pequeño tamaño, con un volumen interior aproximado del orden de 40 m³, obtenido mediante estimación visual durante la inspección y no mediante medición directa.

Según la información facilitada por la propiedad, se instaló un equipo deshumidificador con capacidad nominal de extracción de humedad, constatándose durante los primeros 12 h de funcionamiento la acumulación aproximada de 2 litros de agua. En días posteriores, en condiciones similares de funcionamiento, el equipo continuó recogiendo aproximadamente 1 litro de agua cada 24 h.

Asimismo, durante la inspección se observó una humedad relativa ambiental del 67 %, valor superior a los niveles recomendados para condiciones normales de habitabilidad en espacios interiores.



Foto 18 Equipo deshumidificador instalado en sótano

Valoración técnica

La cantidad de agua extraída en relación con el reducido volumen del recinto indica la existencia de una carga de humedad anormalmente elevada y la presencia probable de aportes continuos de humedad al ambiente interior.

La magnitud de la humedad extraída supera la cantidad de vapor de agua contenida en el volumen de aire del recinto, lo que sugiere la existencia de aportes de humedad procedentes de los elementos constructivos, del terreno o de procesos de infiltración.

Asimismo, durante la inspección se registró una humedad relativa ambiental del 67 %, pese al funcionamiento continuo del equipo deshumidificador. Este valor se sitúa por encima de los rangos de humedad relativa considerados adecuados para condiciones interiores de diseño según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), IT 1.1.4.1.2 “Temperatura operativa y humedad relativa”, Tabla 1.4.1.1, que establece valores orientativos de

humedad relativa del 45 % al 60 % en periodo de verano y del 40 % al 50 % en periodo de invierno.

Las condiciones higrométricas observadas pueden afectar a las condiciones de salubridad, habitabilidad y durabilidad de los materiales constructivos, favoreciendo procesos de degradación y riesgo de desarrollo de microorganismos.

Las observaciones realizadas constituyen un indicio de posible insuficiencia del sistema de impermeabilización o protección frente a la humedad en elementos constructivos en contacto con el terreno.

Debe considerarse que los paramentos interiores del recinto disponen de un trasdosado interior de placa de yeso laminado con aislamiento interpuesto, lo que impide la evaluación directa del estado higrométrico del elemento estructural posterior.

Durante la inspección, las mediciones realizadas sobre los acabados interiores no evidenciaron valores significativos de humedad; no obstante, dichas mediciones no pueden considerarse representativas del comportamiento higrotérmico del muro estructural, al encontrarse éste oculto tras el sistema de trasdosado.

Asimismo, no se realizaron mediciones higrométricas en el resto de dependencias de la planta sótano, por lo que el alcance y la distribución del fenómeno en el conjunto del nivel inferior se encuentran actualmente en fase de observación.

La situación descrita evidencia un comportamiento del recinto incompatible con las condiciones de habitabilidad y salubridad exigibles a una edificación residencial de reciente construcción.

Medidas propuestas

Se recomienda la realización de una evaluación técnica específica de las condiciones de impermeabilización de los elementos constructivos en contacto con el terreno, así como la verificación del comportamiento higrotérmico del recinto mediante mediciones instrumentales.

Con el fin de determinar el origen y la distribución de la humedad, se propone la apertura controlada del trasdosado interior en distintos puntos del recinto, siguiendo una disposición sistemática o mapeo higrométrico, que permita la inspección directa y medición del contenido de humedad del muro de hormigón posterior.

Dicha actuación permitirá identificar posibles focos localizados de entrada de humedad o, en su caso, verificar la presencia generalizada de humedad en los elementos constructivos en contacto con el terreno.

Asimismo, deberá analizarse la eficacia del sistema de ventilación del recinto y realizarse

mediciones higrométricas en el resto de las dependencias de la planta sótano, con el fin de evaluar la extensión real del fenómeno y su comportamiento global.

4.5.5 Verificación de infiltración de agua en carpintería exterior de planta sótano

Estado tras intervención

Con fecha 3 y 4 de febrero de 2026 se ejecutaron actuaciones de sellado y refuerzo de estanqueidad en diversos elementos de carpintería exterior de la edificación, incluyendo intervenciones en ventanas con antecedentes de infiltración de agua.

Posteriormente, el día 6 de febrero de 2026 se realizaron pruebas de estanqueidad mediante riego controlado sobre los elementos de carpintería que comunican con la planta sótano, con el fin de verificar la eficacia de las actuaciones ejecutadas.

Observaciones actuales

Durante dichas pruebas se confirmó la persistencia de infiltraciones de agua en los elementos previamente afectados, evidenciándose la ineficacia de las medidas correctoras ejecutadas. Asimismo, según la información facilitada por la propiedad y las observaciones realizadas durante las actuaciones de verificación, la presencia de infiltraciones de agua fue constatada in situ por personal técnico de la empresa promotora y responsables de obra presentes durante la realización de las pruebas de estanqueidad.

Adicionalmente, se constató la presencia de infiltración de agua en un nuevo elemento de carpintería no documentado previamente, correspondiente a la ventana del dormitorio infantil en planta sótano, donde durante la prueba de riego se detectó entrada de agua hacia el interior del recinto.

De acuerdo con la información facilitada por la propiedad respecto a la prueba de riego realizada el día 6 de febrero de 2026, se confirma la presencia de infiltración de agua en los tres huecos de carpintería que comunican con la planta sótano, incluyendo los elementos previamente afectados y el hueco adicional correspondiente al dormitorio infantil.

La afectación simultánea de los distintos elementos evidencia la extensión del fenómeno a varios puntos del sistema de cerramiento en contacto con el terreno.

Valoración técnica

La aparición de infiltraciones en elementos adicionales indica la extensión del problema a distintos puntos del sistema de cerramiento exterior en contacto con el terreno.

Las observaciones realizadas evidencian un comportamiento deficiente de la estanqueidad de la carpintería exterior de planta sótano, no limitado a elementos puntuales previamente identificados.

La persistencia de infiltraciones tras las intervenciones ejecutadas y la aparición de nuevos puntos de entrada de agua sugieren la existencia de deficiencias sistemáticas en el diseño, ejecución o sellado del sistema constructivo.

El fenómeno observado es compatible con una insuficiencia generalizada de las soluciones de impermeabilización y estanqueidad de los cerramientos en contacto con el terreno.

4.5.6 Manifestaciones adicionales de humedad en salón – observación y verificación pendiente

Antecedentes

Con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial y antes de la visita de inspección del día 16 de febrero de 2026, la propiedad comunicó la aparición puntual de marcas longitudinales de humedad en el techo del salón de la vivienda.

Según la información facilitada, dichas manifestaciones se presentaron en forma de franjas lineales compatibles con posible entrada de humedad desde el plano superior de cubierta transitable.

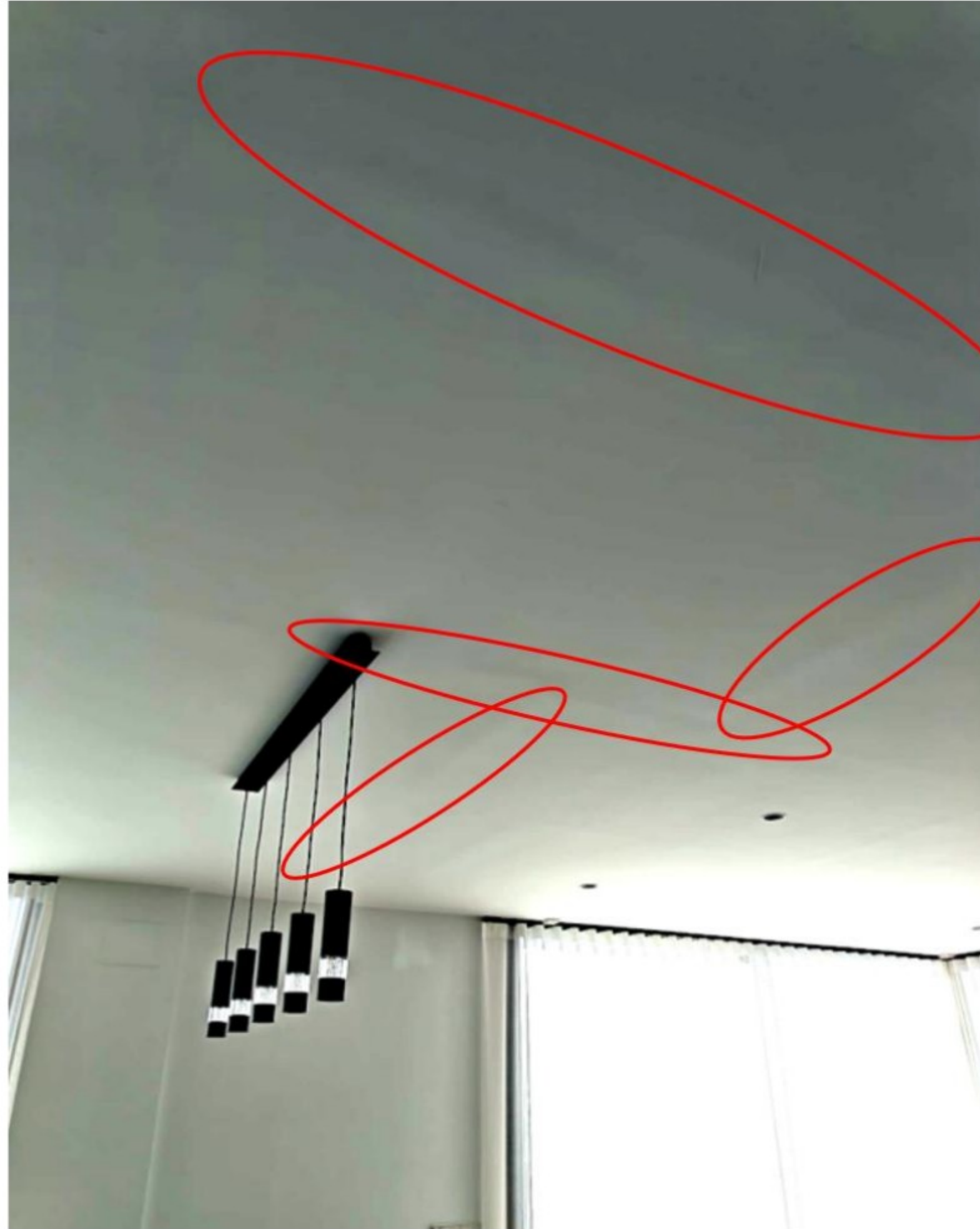


Foto 19 Marcas longitudinales de humedad en el techo

Observaciones durante la inspección

Durante la inspección técnica realizada el día 16 de febrero de 2026 no se detectaron valores anómalos de humedad superficial mediante medición no invasiva en las zonas indicadas, ni se observaron manifestaciones activas en el momento de la visita.

No obstante, el carácter intermitente del fenómeno descrito y su posible relación con episodios de infiltración desde la cubierta superior no permiten verificar ni descartar la existencia de un defecto de estanqueidad del sistema constructivo sin la realización de ensayos específicos.

Verificación técnica prevista

A fin de comprobar el comportamiento del sistema de impermeabilización del plano superior, se considera técnicamente necesario realizar una prueba controlada de aporte de agua sobre la cubierta transitable (solárium) situada sobre el salón, con el objeto de verificar la eventual aparición de filtraciones en condiciones reproducibles.

Dicha verificación deberá realizarse mediante prueba de servicio por riego continuo del área afectada durante un periodo prolongado (hasta 48 horas), o mediante inundación controlada cuando resulte técnicamente viable, conforme a procedimientos descritos en documentación técnica sectorial para sistemas de impermeabilización de cubiertas planas (véase *Manual básico de prevención de fallos en la impermeabilización de cubiertas planas con materiales bituminosos*, apartado «Pruebas de servicio»).

Valoración técnica provisional

Las manifestaciones puntuales de humedad comunicadas constituyen un indicio compatible con posible falta de estanqueidad del plano de cubierta o de sus encuentros constructivos, cuya confirmación requiere la realización de los ensayos de verificación descritos.

4.5.7 Condiciones de confort térmico y comportamiento energético de la vivienda

Manifestaciones comunicadas por la propiedad

La propiedad manifestó la existencia de condiciones de confort térmico insuficiente en la vivienda, caracterizadas por:

- percepción continua de corrientes de aire en distintas estancias;
- dificultad para alcanzar temperaturas de confort mediante el sistema de climatización instalado;
- sensación general de pérdida energética del edificio.

Observaciones técnicas

Las condiciones descritas resultan compatibles con las deficiencias de estanqueidad al aire previamente documentadas en distintos elementos de la envolvente (carpintería exterior, encuentros constructivos y elementos acristalados), que pueden generar infiltraciones no controladas y pérdidas de energía.

Adicionalmente, desde el punto de vista técnico, el comportamiento energético del edificio podría verse influido por factores constructivos tales como:

- posible insuficiencia de aislamiento térmico en determinados elementos de la envolvente;
- grandes superficies acristaladas sin sistemas efectivos de protección solar;
- características constructivas del semisótano en contacto con el terreno.

No obstante, la verificación de estos aspectos requiere estudios específicos de carácter energético.

Recomendación técnica

Se considera técnicamente recomendable la realización de una evaluación del comportamiento energético global del edificio mediante certificación energética o análisis equivalente, con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y limitación de demanda energética exigibles conforme al Código Técnico de la Edificación.

Valoración

Las condiciones descritas pueden afectar al confort higrotérmico, al consumo energético y a la habitabilidad de la vivienda, por lo que su análisis técnico resulta procedente en el marco del presente procedimiento pericial.

5 Conclusión general del informe pericial definitivo

El presente informe pericial recoge las observaciones realizadas con posterioridad a la emisión del informe pericial inicial, tras la ejecución de diversas actuaciones e intervenciones en la vivienda objeto de estudio.

De la inspección realizada el día 16 de febrero de 2026 y del análisis de la información disponible se desprende que, con carácter general, las actuaciones ejecutadas no han restituido las prestaciones funcionales, de estanqueidad, habitabilidad ni de uso de los elementos constructivos afectados.

En la mayoría de los casos, las intervenciones realizadas presentan carácter localizado o provisional y no han abordado las causas técnicas de las deficiencias previamente identificadas, persistiendo las patologías descritas en el informe pericial inicial.

Asimismo, se han constatado situaciones en las que:

- las actuaciones ejecutadas no han producido mejora apreciable en el comportamiento de los elementos intervenidos;
- no se han realizado ensayos de verificación que acrediten la eficacia de las medidas adoptadas;
- determinadas deficiencias permanecen sin intervención alguna;
- se observan indicios de evolución desfavorable del comportamiento de algunos sistemas constructivos.

Entre los aspectos más relevantes se constata la persistencia generalizada de problemas de estanqueidad en distintos elementos de la envolvente del edificio, la continuidad de filtraciones y manifestaciones de humedad, la falta de eficacia de diversas actuaciones de reparación ejecutadas y la existencia de fenómenos de pérdida de agua en instalaciones que requieren diagnóstico específico.

En consecuencia, se mantienen plenamente vigentes las conclusiones técnicas, valoraciones y medidas correctoras propuestas en el informe pericial inicial, considerándose necesario adoptar soluciones de carácter integral que permitan restablecer las prestaciones funcionales y constructivas de los elementos afectados.

El presente informe se emite con finalidad técnica y probatoria, dejando constancia del estado actualizado de la edificación y de la evolución de las deficiencias observadas.

6 Actualización de la valoración económica conforme al estado observado (24/02/2026)

La presente valoración económica se actualiza en base al estado real de las deficiencias observado durante la inspección técnica realizada el día 16 de febrero de 2026 y documentado en el presente informe pericial de fecha 24/02/2026.

A diferencia de la valoración económica inicial, basada en las deficiencias identificadas en el informe pericial de fecha 26 de enero de 2026, la presente actualización incorpora:

- la persistencia de deficiencias previamente documentadas,
- la ineficacia de determinadas intervenciones ejecutadas,
- la evolución o agravamiento de daños existentes, y
- la aparición de nuevas incidencias detectadas durante la inspección complementaria.

Como consecuencia de lo anterior, la estimación económica de las actuaciones necesarias se ajusta a la realidad técnica actual del inmueble, considerando en diversos casos la necesidad de intervenciones de carácter integral en sustitución de reparaciones puntuales previamente contempladas.

Asimismo, la valoración incluye, cuando procede, actuaciones de diagnóstico, verificación y control técnico necesarias para la correcta identificación del origen de las patologías y la validación de las soluciones adoptadas.

La presente actualización tiene por objeto reflejar el coste real de restitución de las condiciones funcionales, de estanqueidad, habitabilidad y durabilidad del inmueble conforme al estado observado en la fecha de inspección.

El importe total resultante asciende a:

96484,23 €, (IVA incluido)

Capítulo	Descripción	
4.1 Carpintería Salon	Desmontaje de carpintería correderas existentes incluido cortinero	
	Suministro y colocación nuevas carpinterías	
	Reparación de paramentos interiores y exteriores (fisura y pintura)	
	total	27.730,00 €
4.1.4 Lucernario Pasillo	Colocación perfilera perimetral con junta EPDM	
	Sellado y remate de encuentros	

	Ensayo estanqueidad lucernario	
	total	600,00 €
4.2.1 Filtraciones en lucernarios de sótano)	Partida provisional de comprobación y diagnóstico tras intervención ya ejecutada.	
	En caso de que la reparación realizada haya restituido correctamente la estanqueidad, el coste se limita a la presente partida de verificación (600,00 €).	
	En caso de persistencia de la deficiencia, resultará de aplicación la valoración íntegra prevista en el informe inicial para la reparación completa del sistema.	
	total	600,00 €
4.2.2 Ventana dormitorio sótano	Desmontaje carpintería practicable existente	
	Nueva carpintería practicable estanca multicapa	
	Sellado perimetral interior y exterior	
	Ensayo estanqueidad mediante aporte de agua	
	Reparación revestimientos interiores (zócalo+pintura paño completo)	
	total	1.697,50 €
4.2.3 Acristalamiento fijo	Desmontaje acristalamiento fijo	
	Nuevo acristalamiento fijo multicapa	
	Ensayo estanqueidad acristalamiento	
	Reparación paramento interior afectado	
	limpieza	
	total	1.050,00 €
4.2.4 Puerta entrada	Levantado pavimento exterior acceso inclusive peldaño primero	
	Formación pendientes 1-2% con mortero	
	Colocación nuevo pavimento cerámico	
	Sustitución puerta acceso estanca	
	Canal de drenaje lineal (opcional)	
	Ensayo aporte agua zona acceso	
	limpieza	
	total	8.290,00 €
4.2.5 Intervención integral de impermeabilización de cubierta plana (sistema invertido)	Intervención integral del sistema de impermeabilización de cubierta plana	

	Nueva impermeabilización bicapa bituminosa	
	Prueba estanqueidad zona reparada	
	Reposición XPS + geotextil + grava	
	Reparación falso techo interior	
	Pintar falso techo interior paño completo	
	limpieza	
	total	10.950,00 €
4.2.6 Evacuacion	Localización desagües y registros	
	Ejecución registros accesibles	
	Reposición pavimento sobreelevado, limpieza	
	total	1.000,00 €
4.2.7 Manchas Gres Terraza	Levantado baldosas afectadas	
	Nueva baldosa misma serie/tono/calibre	
	Rejuntado y sellado piezas	
	limpieza	
	total	9.812,00 €
4.2.8 Carton Yeso Fisuras	Reconformación junta y encuentro en esquina	
	Lijado y repintado pared paño entero	
	limpieza	
	total	550,00 €
4.2.9 Piscina	Ensayo "prueba del cubo"	
	Ensayo circuito hidráulico piscina	
	Inspección vaso y elementos empotrados	
	Reparación fuga (partida provisional sujeta verificación)	
	total	2.600,00 €
4.3 Adecuación del sistema constructivo de la escalera exterior y renovación completa del sistema de protección anticorrosiva		6.342,03 €
4.4 Libro de edificio	Planos as built arquitectura e instalaciones	500,00 €
4.5.1 Humedad localizada en paramento vertical interior próximo al lucernario	Las actuaciones necesarias para la eliminación de las manifestaciones de humedad descritas en el presente apartado se consideran incluidas en la intervención integral de impermeabilización de la cubierta plana prevista en el capítulo 4.2.5, el coste aquí mencionado se refiere a la reparación del carton-yeso afectado interior.	

	Reparación placa yeso laminado inclusive tratamiento juntas	
	pintura paño completo	
	total	400,00 €
4.5.2 Aparición de Humedades en zona de escalera de acceso al sótano	Picado y reposicion de yeso afectado por cambio de volumen y pintado de pano integro	400,00 €
4.5.3 Fisura en paramento exterior de la edificación	Instalación testigos fisura + control evolución	350,00 €
	Reparación revestimiento exterior (partida provisional sujeta verificacion)	300,00 €
4.5.4_Monitorización ambiental humedad interior	Monitorización humedad interior / mediciones ambientales	
	Apertura paramentos yeso laminado (diagnóstico)	
	Medición humedad muro hormigón + mapa humedad	
	Reposición trasdosado yeso laminado + pintura	
	total	3.070,00 €
4.5.5 Infiltracion Habitacion hijo en sotano	Desmontaje carpintería practicable existente	
	Nueva carpintería practicable estanca multicapa	
	Sellado perimetral interior y exterior	
	Ensayo estanqueidad mediante aporte de agua	
	Reparación revestimientos interiores (zócalo+pintura paño completo)	
	total	1.697,50 €
4.5.6 Manifestaciones adicionales de humedad en salón – observación y verificación pendiente	Ensayo de estanqueidad cubierta solárium mediante riego continuo 48h	1.050,00 €
	Control técnico + monitorización interior + informe	
4.5.7_Estudio comportamiento higrotérmico / CEE vivienda		750,00 €
base imponible	total	79.739,03 €
I.V.A		16.745,20 €
Total		96.484,23 €

7 Declaración de tachas – artículo 343 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil

El perito que suscribe el presente dictamen manifiesta:

- No ser cónyuge ni pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil, de ninguna de las partes ni de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo ni indirecto en el presente asunto ni en otro semejante.
- No estar ni haber estado en situación de dependencia, comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.
- No mantener relación de amistad íntima ni de enemistad con ninguna de las partes, sus abogados o procuradores.
- No concurrir, a juicio del perito, ninguna otra circunstancia que pueda desmerecer su imparcialidad o independencia profesional en la elaboración del presente dictamen.



Informe pericial definitivo (actualizado) defectos en obra ████████████████████
OKO_IT_437 R.01

Anexo I