

ACTA DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

ESTADO DE CONSERVACIÓN INMUEBLE MUNICIPAL.
AVENIDA GÓMEL Nº73

Gumiel de Mercado. Burgos.

SOLICITANTE: Excmo. Ayuntamiento de Gumiel de Mercado
ARQUITECTO: Rafael Martínez Ojeda. Col Nº 2.567. COACyLE

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

A R Q U I T E C T U R A U R B A N I S M O

EXP.89/25



(Página en blanco)



PROPÓSITO

Informe Técnico solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Gumiel de Mercado, según providencia de alcaldía con fecha 08/07/2025, según la cual;

La vivienda sita en Av. Gomel 73, es una de las cuatro que constituyen el bloque de viviendas sociales de propiedad municipal, antiguas viviendas de los maestros.

Las patologías detectadas en dicho bloque motivaron ya en el año 2019 el encargo de una memoria valorada al objeto de definir y valorar una serie de obras necesarias para el refuerzo y consolidación de cimentación y estructura, saneamiento de humedades y drenaje perimetral.

En el interior de la vivienda de referencia, de forma acusada aparecían fisuras en paredes y suelos, hundimientos de las soleras y rotura de baldosas.

A pesar de que en el año 2022 se ejecutaron las obras relativas a las actuaciones exteriores a las viviendas, no fue posible acometer las proyectadas en el interior de las mismas, especialmente en la vivienda de referencia, en las que las patologías se han agudizado ostensiblemente, pareciendo inminente el colapso de la solera de la planta baja y el arrastre de los tabiques que se apoyan en la misma.

Por ello, considerando que puede existir una situación de riesgo que aconseje desalojar la vivienda y contratar la ejecución de las obras de reparación de la solera y tabiquería con objeto de garantizar que la vivienda se encuentre en condiciones de habitabilidad.

Se dispone que por los Servicios Técnicos Municipales se verifique la situación actual de la vivienda y realicen los informes que procedan.



ACTA DE INSPECCIÓN

El presente informe se expide por D. Rafael Martínez Ojeda, Arquitecto colegiado nº 2.567 por el Colegio Oficial Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE), en calidad de Asesor Técnico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Gumiel de Mercado, con NIF: 13.159.749-T y domicilio profesional a efectos de comunicaciones en C/ Vitoria nº 56 Bis de la localidad de Burgos; a solicitud del Ilmo. Ayuntamiento de Gumiel de Mercado.

Para su ejecución se realizó la correspondiente visita de inspección urbanística.

Siendo las 13:00 horas del 08 de julio de 2.025, se gira la correspondiente visita de inspección, como Inspección urbanística, de acuerdo con el Art. ° 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, pudiéndose corroborar por este técnico durante la visita realizada la veracidad de los hechos que en ella se indican.

Durante la visita realizada este técnico estuvo acompañado por:

D. Pedro Gómez Marino con NIF nº 50.792.200-N en calidad de Alcalde-presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Gumiel de Mercado

De la visita realizada al inmueble y los datos obtenidos en el ayuntamiento cabe informar que;

La vivienda sita en Av. Gomel 73, se trata de un inmueble propiedad del Ayuntamiento de Gumiel de Mercado que se encuentra habitado en régimen de alquiler.

En el año 2019 se ejecutaron una serie de obras en el conjunto de las cuatro viviendas que se estimaron necesarias para para el refuerzo y consolidación de cimentación y estructura, saneamiento de humedades y drenaje perimetral.

Tras la comunicación por parte de los inquilinos del nº73 de la Av. Gomel de diferentes desperfectos y patologías, en octubre de 2024 se giró visita a la vivienda, apreciándose hundimientos de la solera con rotura puntual de baldosas y fisuras de mayor o menor consideración de la tabiquería del inmueble.

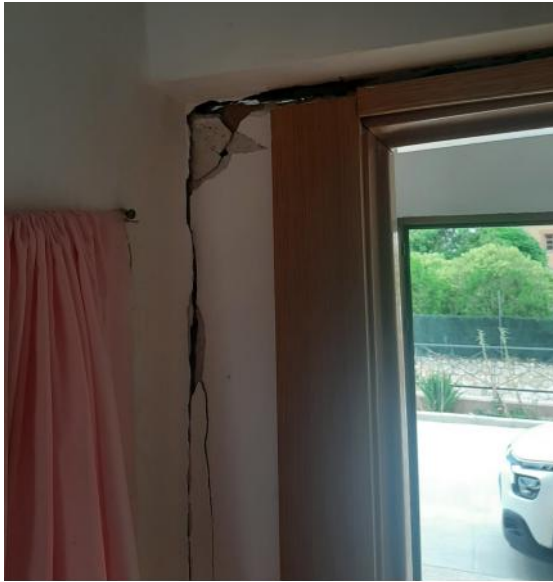
Se ordena la aplicación de testigos que permitan una mejor valoración de su estado a fin de poder comprobar si el asentamiento que se vienen produciendo ha terminado.



En la nueva visita realizada se puede comprobar el aumento de las fisuras con la rotura de los testigos, y un mayor hundimiento de las soleras del inmueble, entendiéndose este técnico que nos encontramos en una situación de riesgo que aconseja su DESALOJO Y LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSOLIDACIÓN de suelos, reparación de la solera y tabiquería de forma que se garanticen las condiciones de habitabilidad.

Se adjunta fotografía tomada por este técnico durante la visita realizada, en la que se puede comprobar estado actual del inmueble.





Se estiman LAS OBRAS NECESARIAS para la reparación del inmueble y recuperación de las condiciones de habitabilidad que en;

Asciende el **Valor Estimado** (Gastos Generales y Beneficio Industrial incluidos), a la cantidad de **ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS. (11.493,30 €).**

Asciende el **Presupuesto de base de licitación** (IVA incluido), a la cantidad de **TRECE MIL EUROS NOVECIENTOS SEIS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS. (13.906,89 €).**

A CONTINUACIÓN, se desglosan y valoran las obras que a juicio de este técnico se estiman necesarias;

DEMOLICIONES			
8,32 M2 DEM. FAB. L. HUECO. D. 1/2 PIE A MANO	30,25	30,25	251,68
Demolición de muros de fábrica de ladrillo hueco doble de 1/2 pie de espesor, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte al vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.			
2,00 M2 LEVANT. CARP. EN TABIQUES MANO	26,95	26,95	53,90
Levantado de carpintería de cualquier tipo en tabiques CON RECUPERACION, incluidos cercos, hojas y accesorios, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.			
32,00 M2 DEMOL. SOLADO BALDOSAS A MANO	21,84	21,84	698,88
Demolición de pavimentos de baldosas hidráulicas, de terrazo, cerámicas o de gres, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas INCLUSO GLORIA.			
32,00 M2 DEMOL. SOLERAS H.A. <15CM C/COMP	19,81	19,81	633,92
Demolición de soleras de hormigón ligeramente armado con mallazo, hasta 15cm, de espesor, con compresor, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero y con p.p. de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas.			
360,00 UD CARGA Y TRANSPORTE ESCOMBROS (INCLUSO CANON DE VERTIDO)	2,20	2,20	792,00
ALBAÑILERIA Y SOLERAS			
1,00 UD REPOSICIONES DESAGUES	423,50	423,50	423,50
Partida alzada de sustitución de desagües existentes por nuevos en PVC de 125mm de diámetro.			
1,00 UD REPOSICION GLORIA SI FUERA NECESARIO	937,20	937,20	937,20
32,00 M2 ENCAchado GRAVILLA 20/32 e=20cm	26,82	26,82	858,24
Encachado de GRAVILLA 20/32 de 20cm de espesor en subbase de solera, i/extendido y compactado con pisón.			
32,00 M2 SOL. ARM.HA-25, 15#30X20X5	48,28	48,28	1.544,96
Solera de hormigón de 15cm de espesor, realizada con hormigón HA-25 N/mm2, Tmáx.20mm, elaborado en obra, i/vertido, colocación y armado con mallazo 15x15x6, p.p. de juntas, aserrado de las mismas y fratasado, i/encachado de piedra caliza 40/80 de 15cm de espesor, extendido y compactado con pisón. Según NTE-RSS y EHE (VERTIDO MANUAL A CARRETILLOS)			
8,32 M2 TABICÓN RASILLON 30X15X7 DIVISI	40,15	40,15	334,05
Tabicón de rasillón de 30x15x7cm. en divisiones, recibido con pasta de yeso negro, l/p de replanteo, aplomado y recibido de cercos, roturas, humedecido de las piezas, limpieza y medios auxiliares, s/NTE-PTL y NBE-FL-90, medido deduciendo huecos superiores a 2m2			



16,60 M2	ENFOSC. MAESTR. FRATAS M10 VER	20,02	20,02	332,33
	Enfoscado maestreado y fratasado con mortero de cemento CEM II/B-P 32.5N y arena de río M-10, en paramentos verticales de 20mm. de espesor, i/regleado, sacado de aristas y rincones con maestras cada 3m y andamiaje s/NTE-RPE-7, medido deduciendo sin deducir huecos.			
3,57 M2	RECIBIDO CERCOS EN TABIQUES	20,42	20,42	72,90
	Recibido y aplomado de cercos en tabiquería, con pasta de yeso negro.			
80,00 UD	P.A. AJUSTADO PUERTAS CARPINTERO	2,20	2,20	176,00
	SOLADOS			
32,00 M2	RECRECIDO DE MORTERO	19,54	19,54	625,28
	Recrecido del soporte de pavimentos con mortero de cemento CEM II/B-P 32.5N y arena de río (M-5) de 5cm de espesor, maestreado, medido en superficie realmente ejecutada.			
32,00 M2	SOL. GRES 20X90CM	70,24	70,24	2.247,68
	Solado de gres prensado en seco (Bla-Blb s/UNE-EN-14411), en baldosas de 20x90cm color claro, para tránsito medio (Abrasión III), recibido con mortero de cemento y arena de río 1/4, i/rejuntado con mortero tapajuntas CG2-W-Ar s/EN-13888Ibersec junta fina blanca y limpieza, s/NTE-RSR-2, medido en superficie realmente ejecutada. Precio de venta al público de baldosa 20,00€/m² (EN CASO DE COLOCARSE CON JUNTA O CARTABON, TANTO EN SOLADOS COMO EN ALICATADOS EL PRECIO SE INCREMENTA EN 18€ EN CASA CASO)			
30,00 M	RODAPIE GRES PORCEL. RECTIFICADO 8X30CM	24,06	24,06	721,80
	Rodapié biselado de gres porcelánico rectificado (Bla), de 8x30cm color marfil, crema, siena, recibido con adhesivo C1 TE s/EN-12004 Ibersec Tile porcelánico, sobre superficie lisa, i/rejuntado con mortero tapajuntas CG2-W-Ar s/EN-13888 Ibersec junta fina blanca y limpieza, s/NTE-RSR-2, medido en longitud realmente ejecutada.			
	PINTURA			
75,50 M2	P.PLÁST. LISA MATE ESTANDAR OBRA B/COLOR	10,45	10,45	788,98
	Pintura plástica lisa mate lavable estándar obra nueva en blanco o pigmentada, sobre paramentos horizontales y verticales, dos manos, incluso mano de imprimación y plastecido.			

ES LO QUE TENGO A BIEN INFORMAR, A MI LEAL SABER Y ENTENDER, Y QUE FIRMO, A LOS EFECTOS A LOS QUE HUBIERE LUGAR, EN GUMIEL DE MERCADO A 08 DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO.

Burgos, julio de 2025

EL ARQUITECTO

D. Rafael Martínez Ojeda

