



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL PERITO DE LA EDIFICACIÓN Y URBANISMO

**Building Appraisal
Peritajes de la edificación y urbanismo**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	16
Introducción	17
La importancia del informe pericial de la construcción.	17
La toma de datos o pruebas constructivas es fundamental.	18
PRELIMINAR	20
El perito de la edificación en 14 preguntas y respuestas.	20
1. ¿Qué es un perito de la edificación?	20
2. ¿Qué funciones tiene un perito de la edificación?	22
3. ¿Por qué se necesita un perito de la edificación en las disputas de construcción?	22
a. Problemas muy técnicos, especializados o complejos de la construcción.	22
b. Supuestos en los que se necesita un dictamen pericial de la edificación.	23
4. ¿Cómo es la resolución pericial de disputas de la construcción por arbitraje conciliador?	23
5. ¿Hasta dónde debe llegar el cometido de un perito de la edificación?	24
a. El cometido del perito de la edificación debe definirse de forma clara y precisa en sus instrucciones escritas.	24
b. Carta de instrucciones para el perito de la edificación	25
c. Deberes de un perito de la edificación en litigio	25
d. La primacía de la independencia del perito	25
e. Objetividad	26
6. ¿Qué clases de modelos de informes periciales de la edificación son los más frecuentes?	27
a. Certificados.	27
b. Informes técnicos.	27
c. Dictámenes periciales de la edificación.	27
d. Tipos e informes periciales en edificación y el urbanismo	28
7. ¿Cuál es la diferencia entre un peritaje y una auditoría de ejecución de obras?	28
8. ¿Cómo redactar un dictamen pericial de la edificación?	29
a. El juicio lo decide el dictamen pericial, por eso es tan importante.	29
b. Contenido del informe pericial de la construcción	29
c. Recomendaciones para refactar un buen informe pericial	30
9. ¿Cuál es el contenido de un dictamen pericial de la edificación?	30
a. Destinatario del informe.	30
b. Objetivo de la pericia. Objeto del informe.	31
c. Antecedentes o contexto.	31
d. Fundamentos	31
e. Descripción de los hechos.	31
f. Exposición de comprobaciones.	31
g. Criterios empleados.	31
h. Valoraciones técnicas.	31
i. Conclusiones.	32
j. Documentación adjunta.	32
k. Reportaje fotográfico.	32
l. Medición, valoración de daños y presupuesto	32
m. Anexos documentales diversos (vídeos de drones, laboratorios, etc).	33
10. ¿Por qué es tan importante que el juez o árbitro comprenda el dictamen pericial de la edificación?	33



a. El dictamen pericial en un formato sensato, fácil de seguir y adecuadamente resumido.	33
b. Las "conferencias" de peritos de la edificación en las audiencias de arbitraje internacional.	33
c. Los peritos de la edificación nombrados por el tribunal.	34
11. ¿Cuándo se utiliza el dictamen pericial de parte en los juicios de la construcción?	34
a. Como medio de prueba técnica para el juez.	34
b. La finalidad del peritaje de la edificación es que se compense económicamente al perjudicado	35
c. Tasación por daños: qué es y por que solicitarla.	35
12. ¿Qué es un dictamen pericial estructural de la construcción?	37
a. Peritaje estructural o dictamen estructural	37
b. Ventajas del peritaje estructural	38
c. Datos a considerar en el peritaje estructural	38
d. Momento de realizar el peritaje estructural	38
e. Proceso a seguir en peritaje estructural	38
Visita a la construcción	38
Examen de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y mecánicas.	39
Examen de la estructura general, identificar si existen fisuras o fracturas.	39
13. ¿Qué es un perito investigador de las patologías de las edificaciones?	39
a. El perito investigador de las patologías de las edificaciones	40
b. Requisitos técnicos del perito investigador de las patologías de las edificaciones	40
14. ¿Qué es un perito judicial en urbanismo?	40
a. Definición de perito judicial en urbanismo	40
b. Especialidades en el peritaje urbanístico o edificatorio-urbanístico (ruina edificatoria).	41
c. Clases de dictámenes periciales urbanísticos	41
PARTE PRIMERA	42
Introducción al Perito de la edificación y urbanismo. Building Appraisal. Peritajes de la edificación y urbanismo	42
Capítulo 1. Introducción al Perito de la edificación y urbanismo. Building Appraisal. Peritajes de la edificación y urbanismo	42
1. Definición y ámbito de actuación del perito en edificación y urbanismo	42
2. Importancia del peritaje en el ámbito de la construcción y urbanismo	43
3. Historia y evolución del peritaje en edificación	45
Capítulo 2. La función del perito y su intervención en el proceso constructivo.	47
1. Definición y funciones básicas del perito en edificación	47
2. El perito en las distintas fases del proceso constructivo	48
Fase de Diseño y Planificación	48
Fase de Licencias y Permisos	49
Fase de Construcción	49
Fase de Finalización y Entrega	49
3. Instrumentos y herramientas del perito en la evaluación de edificaciones	50
Instrumentos de Medición Física	50
Software Especializado	50
Tecnologías Emergentes	51
Capítulo 3. Aspectos legales y regulaciones en la peritación de edificaciones.	52
1. Aspectos legales y regulaciones en la peritación de edificaciones	52
2. Ética profesional en la peritación	54
Capítulo 4. Principales defectos y patologías en edificaciones.	56
1. Principales defectos y patologías en edificaciones	56



Fisuras y Grietas	56
Problemas de Humedad	56
Desprendimientos	57
Deformaciones	57
Corrosión	57
Problemas en Instalaciones	57
2. Herramientas y técnicas de diagnóstico en patologías de la edificación	58
Termografía Infrarroja	58
Ensayos Sonoros	58
Endoscopia	58
Radار de Penetración Terrestre (GPR)	58
Pruebas de Carga	59
Análisis de Materiales	59
3. Intervenciones correctivas y preventivas	59
Intervenciones Correctivas	60
Intervenciones Preventivas	60
Capítulo 5. Normativa y regulación en la edificación y urbanismo.	62
1. Normativa y regulación en la edificación y urbanismo	62
2. Responsabilidades y obligaciones del perito	63
3. Proceso de elaboración de un informe pericial	65
Recepción del Encargo	65
Revisión Documental	65
Inspección In Situ	65
Recolección de Datos y Análisis Técnico	65
Redacción del Informe	66
Revisión y Validación	66
Entrega y Presentación	66
4. Aspectos legales y jurídicos en la peritación	67
5. Honorarios y aspectos económicos de la peritación	68
Capítulo 6. Tipos de daños más comunes en edificación.	71
1. Tipos de daños más comunes en edificación	71
Daños Estructurales	71
Daños por Humedad	71
Daños Térmicos	71
Daños Acústicos	72
Desgaste por el Tiempo y Uso	72
Daños por Movimientos Sísmicos	72
2. Metodología para la detección de daños	73
Inspección Visual	73
Instrumentación y Medición	73
Pruebas No Destructivas	73
Monitoreo a Largo Plazo	73
Análisis de Materiales y Laboratorio	74
Consultas con Especialistas	74
3. Evaluación de daños y su impacto en la valoración del inmueble	75
Identificación del Tipo y Grado de Daño	75
Estimación de Costos de Reparación	75
Impacto en la Habitabilidad y Funcionalidad	75
Impacto en la Eficiencia Energética	75
Consideración de la Antigüedad y Vida Útil Restante	75
Efecto en el Valor de Mercado	76
4. Recomendaciones para la prevención y mitigación de daños	76



Mantenimiento Regular	77
Mejora de la Impermeabilización	77
Reforzamiento Estructural	77
Sistemas de Drenaje	77
Protección contra Incendios	77
Aislamiento Térmico y Acústico	77
Educación y Capacitación	77
5. Herramientas y tecnologías emergentes en la evaluación de daños	78
Drones y Vehículos Aéreos No Tripulados (UAVs)	78
Tecnología de Escaneo Láser (LiDAR)	79
Sensores Inteligentes	79
Cámaras Termográficas	79
Tecnología de Impulso de Respuesta (Impact-Echo)	79
Realidad Aumentada y Virtual	79
6. Casos de estudio: Análisis de situaciones reales y su resolución	80
Edificio de Apartamentos con Graves Problemas de Humedad	80
Desplazamiento en un Estacionamiento Subterráneo	80
Fachada de Cristal en Edificio Comercial provoca sobrecalentamiento:	81
Capítulo 7. Aspectos básicos del urbanismo en relación al peritaje.	82
1. Conceptos básicos y definiciones en urbanismo	82
2. Regulaciones y legislación en urbanismo	84
3. Técnicas y herramientas contemporáneas en planificación urbana	85
Herramientas GIS (Sistemas de Información Geográfica)	85
Modelado Urbano 3D	85
Softwares de Simulación de Tráfico	85
Técnicas de Participación Ciudadana Digital	86
Realidad Aumentada y Virtual en Urbanismo	86
4. Intervenciones urbanas y su impacto en el tejido social y económico	86
Capítulo 8. La patología en la edificación.	89
1. Concepto de patología en la edificación	89
Clasificación de las Patologías	89
Causas Comunes de Patologías	90
2. Métodos de diagnóstico y técnicas de reparación	90
Métodos de Diagnóstico	91
Técnicas de Reparación	91
3. Mantenimiento preventivo y su importancia	92
Tipos de Mantenimiento Preventivo	92
Beneficios del Mantenimiento Preventivo	92
Capítulo 9. Aspectos legales en el peritaje de edificación y urbanismo.	94
1. Aspectos legales en el peritaje de edificación y urbanismo	94
2. Proceso judicial y la figura del perito	95
Designación del Perito	96
Obligaciones del Perito	96
Contenido del Informe Pericial	96
Valor del Informe en el Proceso Judicial	96
3. Responsabilidades y ética profesional	97
PARTE SEGUNDA	99
Peritajes de la edificación	99
Capítulo 10. Peritajes de la edificación	99



1. ¿Qué es un peritaje de la edificación?	99
2. ¿Qué es un perito Arquitecto?	100
3. ¿Qué situaciones puede peritar un perito en la edificación?	101
Defectos y Daños Constructivos	101
Defectos Estructurales	101
Cumplimiento de Normativas	101
Contrataciones y Subcontrataciones	101
Seguridad en la Construcción	101
Calidad de Materiales y Técnicas de Construcción	101
Evaluación de Daños en Litigios	102
Estudios Geotécnicos	102
4. Clases de peritos de la edificación. Peritos arquitectos especializados.	102
Perito Arquitecto	102
Arquitecto Forense	102
Perito Arquitecto Técnico (Aparejador)	103
5. Propuesta del nombramiento de perito de la edificación.	103
Propuesta de Perito	103
Designación Judicial	104
Concreción de Contenido y Alcance	104
Aceptación del Nombramiento	104
Desarrollo del Informe Pericial	104
Presentación del Informe	104
6. Contenido del peritaje de la edificación.	105
Introducción	105
Antecedentes y Contexto	105
Daños o Defectos Detectados	105
Causas Posibles	105
Propuesta de Reparación	106
Presupuesto Estimativo	106
Conclusión	106
Anexos y Documentación Adicional	106
Firma y Certificación	106
7. Ratificación judicial y clarificación de dudas del peritaje de la edificación.	107
Capítulo 11. Requisitos de un peritaje de la edificación.	108
1. Competencia profesional del perito de la edificación.	108
Conocimientos Técnicos	108
Método Científico	108
Deontología Profesional	108
Actualización Continua	109
Comunicación Efectiva	109
Colaboración	109
2. Independencia.	109
3. Concreción.	110
Claridad y Lenguaje Accesible	110
Estructura Lógica	110
Apoyo Visual	110
Argumentación Fundamentada	111
Evitar Ambigüedades	111
Resumen Ejecutivo	111
Objetividad	111
4. Resolución técnica del problema.	111
Viabilidad Técnica	112
Economía	112



Documentación Detallada _____	112
Presupuesto Justificado _____	112
Alternativas _____	112
Cumplimiento Normativo _____	112
Colaboración _____	113
5. Diligencia profesional. _____	113
Capítulo 12. Dictamen Pericial Arquitectónico por daños o deficiencias en la construcción. _____	115
1. Antecedentes _____	115
Motivo del Informe Técnico Arquitectónico _____	115
Descripción del Inmueble _____	115
Historial de Uso y Mantenimiento _____	115
Fechas del CFO y Acta de Recepción _____	116
Defectos Descritos en el Acta de Recepción _____	116
Modificaciones y Reparaciones Posteriores _____	116
Fecha de Aparición de Daños o Defectos _____	116
Dependencias Analizadas _____	116
Documentación Examinada _____	116
Ensayos Realizados _____	116
2. Daños o deficiencias encontrados _____	117
Descripción de los Daños o Deficiencias _____	117
Anexo Fotográfico y de vídeo _____	117
3. Causas de los daños o deficiencias _____	118
Análisis Detallado _____	118
Evidencia Empírica _____	118
Causalidad _____	118
Factores Contribuyentes _____	118
Opinión Fundamentada _____	119
4. Propuesta de Reparación _____	119
Reparaciones Específicas _____	119
Secuencia de Reparación _____	119
Especificaciones Técnicas _____	119
5. Presupuesto de Reparación _____	119
6. Caso Práctico: "La Fisura en el Bloque edificatorio" _____	120
1. Antecedentes _____	120
2. Daños o deficiencias encontrados _____	120
3. Causas de los daños o deficiencias _____	120
4. Propuesta de reparación _____	121
5. Presupuesto de reparación _____	121
Capítulo 13. Tipología de informes periciales en edificación. _____	122
1. Documentación pericial en la edificación. _____	122
Certificados _____	122
Informes Técnicos _____	122
Dictámenes _____	122
Peritaciones _____	123
2. Proceso de redacción de peritajes o informes de la edificación. _____	123
3. El perito judicial en la edificación _____	124
Peritos Nombrados Judicialmente _____	125
Peritos Propuestos por las Partes _____	125
4. Tipología de informes periciales en edificación _____	126
Informes Periciales por Incumplimiento de Medidas o Superficies _____	126
Informes Periciales de Comunidades de Vecinos _____	126



Informes Periciales de Estado Actual de Obras _____	126
Informes Periciales de Patologías Constructivas o Desperfectos de la Construcción _____	126
Informes Periciales por Humedades _____	126
Informes Periciales por Contradicciones en las Certificaciones de Obra _____	126
Informes Periciales por Incumplimiento de Calidades del Contrato _____	127
Informes Periciales por Daños o Vicios Ocultos _____	127
Informes de Tasación o Valoración Económica _____	127
Informes Periciales para Determinar un Justiprecio _____	127
Informes Periciales de Relación Valorada _____	127
Informes Periciales o Forenses por Siniestros Ocasionados _____	127
Informes Periciales Urbanísticos _____	127
Informes Periciales por Invasión o Determinación de Medianías _____	127
Informes Periciales de Determinación de Superficies _____	127
Informes Periciales de Determinación de Antigüedad de Edificación _____	128
Informes Periciales por Incumplimientos de Plazos Urbanísticos _____	128
Informes Periciales de Determinación de Repartos de Herencias, Patrimonios, Embargos, Divorcios, etc. _____	128
Informes Periciales Contradictorios contra Aseguradoras _____	128
Asesoría Técnico-Legal _____	128

5. Caso Práctico: Tipología de informes periciales en edificación. "La Controversia del Edificio" _____ 128

Capítulo 14. Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación. _____ 131

1. Cuestiones preliminares en la redacción de peritajes de la edificación. _____ 131

2. Las claves en la redacción del Dictamen Pericial de daños en edificación _____ 132

Concreción de los Daños _____	132
Ubicación de los Daños _____	132
Causas de los Daños _____	133
Propuesta de Actuación _____	133
Mantenimiento del Nivel de Calidad _____	133
Valoración Económica _____	133
Documentación Adicional _____	133
Ratificación en Juicio _____	133

Capítulo 15. Estructura básica de los informes periciales de la edificación. _ 134

1. Presentación del informe. _____ 134

Cubierta _____	134
Portada _____	134
Índice _____	134

2. Cuerpo del informe. _____ 135

Introducción _____	135
Núcleo del Informe _____	135
Comentarios _____	135
Conclusiones, recomendaciones y parte final _____	136
Anexos _____	136

3. Estructura del informe. _____ 136

Aspectos Formales _____	137
Reportaje Gráfico y Técnico _____	137

4. Caso práctico: Informe Pericial de una Edificación con Deficiencias Estructurales 138

5. Caso práctico de Redacción del informe/dictamen/peritaje Evaluación de Humedades en una Urbanización _____ 139

1. Introducción _____	139
2. Antecedentes _____	140
3. Visita _____	140
4. Análisis _____	140



5. Consideraciones _____	140
6. Conclusión _____	140
Capítulo 16. Elaboración de informes y dictámenes periciales de la edificación. _____	141
1. Toma de Datos en la Primera Visita _____	141
Inspección Ocular Inicial _____	141
Acompañamiento _____	141
Toma de Fotografías _____	141
Recopilación de Documentación _____	142
Entrevistas y Testimonios _____	142
2. Registro Detallado _____	142
3. Pruebas y Análisis Posteriores _____	142
4. Medios técnicos del perito de la edificación. _____	143
Vídeo y Cámara Fotográfica _____	143
Distanciómetro Láser _____	143
Flexímetro _____	143
Notas de datos _____	143
Regla para Medir Fisuras _____	143
Testigos de Fisuras _____	143
Deformómetro _____	144
Esclerómetro _____	144
Pachómetro _____	144
Medidores de Ultrasonidos _____	144
Analizadores de Corrosión _____	144
Medidores de Permeabilidad _____	144
5. Caso práctico de Desplomes y Grietas en un Complejo Habitacional _____	145
Capítulo 17. Peritación de patologías constructivas _____	147
1. Informe de patologías constructivas _____	147
Informe Descriptivo _____	147
Dictamen Técnico _____	147
2. Patologías constructivas de los edificios _____	148
Cimentación _____	148
Estructura _____	148
Cerramientos _____	148
Acabados Interiores _____	149
Instalaciones _____	149
3. Metodología de peritación de patologías. _____	149
Recopilación de información _____	149
Inspección visual _____	149
Pruebas y ensayos _____	150
Análisis de causas _____	150
Propuesta de soluciones _____	150
Valoración del coste _____	150
Informe pericial _____	150
Presentación del informe _____	150
Seguimiento _____	151
4. Tipos de patologías _____	151
Humedades _____	151
Grietas _____	151
Suciedad _____	151
Deformaciones _____	152
Oxidación _____	152
5. Caso práctico de Patologías en un Edificio _____	152



Capítulo 18. Causas más frecuentes de la intervención de peritos de la edificación. _____ 154

1. Cuestiones de diseño, de cálculo o de ejecución de los edificios. _____ 154
 - Humedades _____ 154
 - Movimientos estructurales _____ 154
 - Acciones químicas o biológicas _____ 154
 - Fallos de cálculo, diseño o construcción _____ 155
2. Causas más frecuentes de las humedades. _____ 155
3. Causas de los movimientos en cargas estructurales y de terrenos. _____ 156
4. Causas de los procesos químicos y biológicos que afectan a la edificación. _____ 157
5. Caso práctico de causas más frecuentes en los peritajes de la edificación por problemas de humedad. Problemas de Humedad en una Edificación Moderna. _____ 158

PARTE TERCERA _____ 160

- El peritaje judicial de la edificación. _____ 160

Capítulo 19. El peritaje judicial de la edificación. _____ 160

1. ¿Qué es un informe de peritación judicial? _____ 160
2. Clases de peritaciones. _____ 161
 - a. Peritaciones Civiles _____ 161
 - b. Peritos de parte y peritos por designación judicial _____ 161
 - c. Peritaciones Penales _____ 161
 - d. Peritaciones de tipo contencioso administrativo y urbanístico _____ 161
3. Estructura de los informes periciales judiciales de la edificación. _____ 162
 - Portada _____ 162
 - Resumen ejecutivo (opcional) _____ 162
 - Introducción _____ 162
 - Descripción del edificio o elemento _____ 162
 - Descripción de las patologías o defectos constructivos _____ 162
 - Análisis de las causas _____ 163
 - Soluciones propuestas _____ 163
 - Valoración estimativa _____ 163
 - Documentación gráfica _____ 163
 - Anejos _____ 163
 - Conclusiones _____ 163
 - Firma y juramento del perito _____ 164

Capítulo 20. El perito judicial de la edificación. _____ 165

1. Diferencias entre el informe pericial de la edificación particular ("dictamen técnico") y el judicial ("informe pericial"). _____ 165
 - a. Contexto Legal _____ 165
 - Informe Pericial Particular (Dictamen Técnico) _____ 165
 - Informe Pericial Judicial (Informe Pericial) _____ 165
 - b. Solicitud de Encargo _____ 166
 - Informe Pericial Particular (Dictamen Técnico) _____ 166
 - Informe Pericial Judicial (Informe Pericial) _____ 166
 - c. Objetivo del Informe _____ 166
 - Informe Pericial Particular (Dictamen Técnico) _____ 166
 - Informe Pericial Judicial (Informe Pericial) _____ 166
 - d. Normativas y Estandarización _____ 166
 - Informe Pericial Particular (Dictamen Técnico) _____ 166
 - Informe Pericial Judicial (Informe Pericial) _____ 166
2. Peritajes de la edificación para presentar una demanda o para contestar a una demanda. _____ 167



a. Elaboración de un Informe Pericial para Presentar una Demanda _____	167
Objetivo Principal _____	167
Enfoque _____	167
Revisión de Argumentos Contrarios _____	167
b. Elaboración de un Informe Pericial para Contestar a una Demanda _____	168
Objetivo Principal _____	168
Enfoque _____	168
Revisión de Argumentos Contrarios _____	168
3. La ratificación en juicio del dictamen pericial de la edificación. _____	168
Ratificación en Juicio _____	168
Papel del Perito en la Ratificación _____	169
Cuestionamiento y Contrainterrogatorio _____	169
Evaluación por el Tribunal _____	169
Acuerdos Previos entre las Partes _____	169
4. Reglas deontológicas del perito judicial de la edificación. _____	170
5. Contenido del dictamen pericial de la edificación. _____	171
Antecedentes _____	171
Promesa de Decir Verdad _____	171
Documentos Facilitados, Recopilados y Examinados _____	171
Inspecciones Realizadas _____	171
Metodología del Informe _____	172
Relación de Lesiones _____	172
Análisis de las Lesiones o Daños _____	172
Causa del Daño _____	172
Reparación Edificatoria _____	172
Partes Intervinientes _____	172
Valoración de los Daños _____	172
Conclusiones _____	173
Anexos _____	173
6. La prueba pericial en el procedimiento judicial. _____	173
Naturaleza Jurídica de la Pericia _____	173
Dictamen Pericial de Parte _____	173
Dictamen Pericial Judicial _____	173
Control de la Imparcialidad _____	174
Requisitos para los Peritos _____	174
Juramento o Promesa de Decir la Verdad _____	174
Práctica de la Prueba _____	174
Contenido del Dictamen Pericial _____	174
Valoración de la Prueba Pericial _____	174
Careo de Peritos y Pericial Conjunta _____	175
Honorarios de los Peritos _____	175
Capítulo 21. Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Norma UNE 197001 _____	176
1. La redacción de dictámenes periciales se realiza conforme a la Norma UNE 197001, sobre criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. _____	176
Identificación del Informe Pericial _____	176
Índice General _____	177
Cuerpo del Informe _____	177
2. Los requisitos generales de la UNE 197001. _____	178
3. Normas de la UNE 197001 en la redacción de dictámenes periciales. _____	179
4. Estructura básica de todo dictamen pericial. UNE 197001. _____	180
5. Contenido del informe pericial de la edificación y urbanismo. _____	182



PARTE CUARTA 184

Casos prácticos del Perito de la edificación y urbanismo. Building Appraisal.
Peritajes de la edificación y urbanismo. 184

Capítulo 22. Casos prácticos del Perito de la edificación y urbanismo. Building Appraisal. Peritajes de la edificación y urbanismo. 184

Caso práctico 1: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Fallos en la impermeabilización de un edificio nuevo 184
Causa del problema 184
Soluciones propuestas 184
Consecuencias previstas 185
Resultados de las medidas adoptadas 185

Caso práctico 2: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Problemas estructurales debido a cimientos deficientes 186
Causa del problema 186
Soluciones propuestas 186
Consecuencias previstas 186
Lecciones aprendidas 187

Caso práctico 3: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Humedades y filtraciones en un edificio recién rehabilitado 188
Causa del problema 188
Soluciones propuestas 188
Consecuencias previstas 188
Resultados de las medidas adoptadas 188
Lecciones aprendidas 189

Caso práctico 4: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas estructurales en un edificio de reciente construcción 190
Causa del problema 190
Soluciones propuestas 190
Consecuencias previstas 190
Resultados de las medidas adoptadas 190
Lecciones aprendidas 191

Caso práctico 5: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Fallos en el sistema de impermeabilización de una terraza comunitaria 192
Causa del problema 192
Soluciones propuestas 192
Consecuencias previstas 192
Lecciones aprendidas 193

Caso práctico 6: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Problemas estructurales en un edificio antiguo 194
Causa del problema 194
Soluciones propuestas 194
Consecuencias previstas 194
Resultados de las medidas adoptadas 194
Lecciones aprendidas 195

Caso práctico 7: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Humedades y filtraciones en un complejo residencial 196
Causa del problema 196
Soluciones propuestas 196
Consecuencias previstas 196
Resultados de las medidas adoptadas 196
Lecciones aprendidas 197

Caso práctico 8: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas en una pasarela peatonal de reciente construcción 198



Causa del problema	198
Soluciones propuestas	198
Consecuencias previstas	198
Resultados de las medidas adoptadas	198
Lecciones aprendidas	199
Caso práctico 9: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Problemas de humedad en un edificio histórico	200
Causa del problema	200
Soluciones propuestas	200
Consecuencias previstas	200
Resultados de las medidas adoptadas	200
Lecciones aprendidas	201
Caso práctico 10: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Desplazamiento de la cimentación en un complejo residencial	202
Causa del problema	202
Soluciones propuestas	202
Consecuencias previstas	202
Resultados de las medidas adoptadas	202
Lecciones aprendidas	203
Caso práctico 11: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Oxidación prematura de estructuras metálicas en una plaza comercial	204
Causa del problema	204
Soluciones propuestas	204
Consecuencias previstas	204
Resultados de las medidas adoptadas	204
Lecciones aprendidas	205
Caso práctico 12: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas en la fachada de un edificio patrimonial	206
Causa del problema	206
Soluciones propuestas	206
Consecuencias previstas	206
Resultados de las medidas adoptadas	206
Lecciones aprendidas	207
Caso práctico 13: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Infiltraciones en un parking subterráneo	208
Causa del problema	208
Soluciones propuestas	208
Consecuencias previstas	208
Resultados de las medidas adoptadas	208
Lecciones aprendidas	209
Caso práctico 14: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Desprendimientos en la fachada de un edificio histórico	210
Causa del problema	210
Soluciones propuestas	210
Consecuencias previstas	210
Resultados de las medidas adoptadas	210
Lecciones aprendidas	211
Caso práctico 15: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Filtraciones en un edificio de nueva construcción	212
Causa del problema	212
Soluciones propuestas	212
Consecuencias previstas	212
Resultados de las medidas adoptadas	212
Lecciones aprendidas	213
Caso práctico 16: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Deformaciones en un	



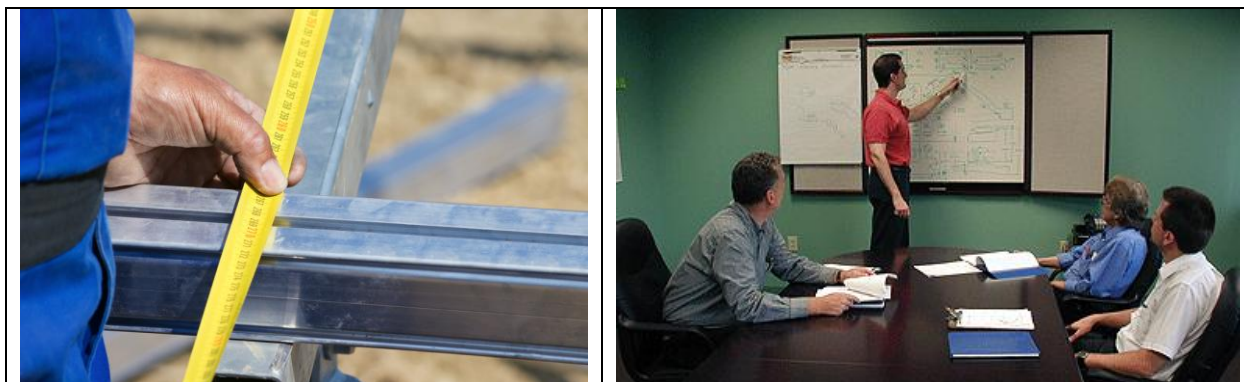
parking subterráneo _____	214
Causa del problema _____	214
Soluciones propuestas _____	214
Consecuencias previstas _____	214
Resultados de las medidas adoptadas _____	214
Lecciones aprendidas _____	215
Caso práctico 17: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Oxidación prematura de estructuras metálicas en un complejo de oficinas _____	216
Causa del problema _____	216
Soluciones propuestas _____	216
Consecuencias previstas _____	216
Resultados de las medidas adoptadas _____	216
Lecciones aprendidas _____	217
Caso práctico 18: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Filtraciones de agua en un aparcamiento subterráneo _____	218
Causa del problema _____	218
Soluciones propuestas _____	218
Consecuencias previstas _____	218
Resultados de las medidas adoptadas _____	218
Lecciones aprendidas _____	219
Caso práctico 19: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Oxidación en estructuras de acero en un edificio histórico _____	220
Causa del problema _____	220
Soluciones propuestas _____	220
Consecuencias previstas _____	220
Resultados de las medidas adoptadas _____	220
Lecciones aprendidas _____	221
Caso práctico 20: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas en una fachada de ladrillo visto _____	222
Causa del problema _____	222
Soluciones propuestas _____	222
Consecuencias previstas _____	222
Resultados de las medidas adoptadas _____	222
Lecciones aprendidas _____	223
Caso práctico 21: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Problemas de humedad en un sótano _____	224
Causa del problema _____	224
Soluciones propuestas _____	224
Consecuencias previstas _____	224
Resultados de las medidas adoptadas _____	224
Lecciones aprendidas _____	225
Caso práctico 22: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas en la fachada de un edificio histórico _____	226
Causa del problema _____	226
Soluciones propuestas _____	226
Consecuencias previstas _____	226
Resultados de las medidas adoptadas _____	226
Lecciones aprendidas _____	227
Caso práctico 23: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Problemas de humedad en un complejo residencial _____	228
Causa del problema _____	228
Soluciones propuestas _____	228
Consecuencias previstas _____	228
Resultados de las medidas adoptadas _____	228
Lecciones aprendidas _____	229



Caso práctico 24: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Grietas estructurales en un edificio histórico	230
Causa del problema	230
Soluciones propuestas	230
Consecuencias previstas	230
Resultados de las medidas adoptadas	230
Lecciones aprendidas	231
Caso práctico 25: PERITO EDIFICACIÓN Y URBANISMO. Inundaciones recurrentes en un complejo residencial	232
Causa del problema	232
Soluciones propuestas	232
Consecuencias previstas	232
Resultados de las medidas adoptadas	232
Lecciones aprendidas	233



¿QUÉ APRENDERÁ?

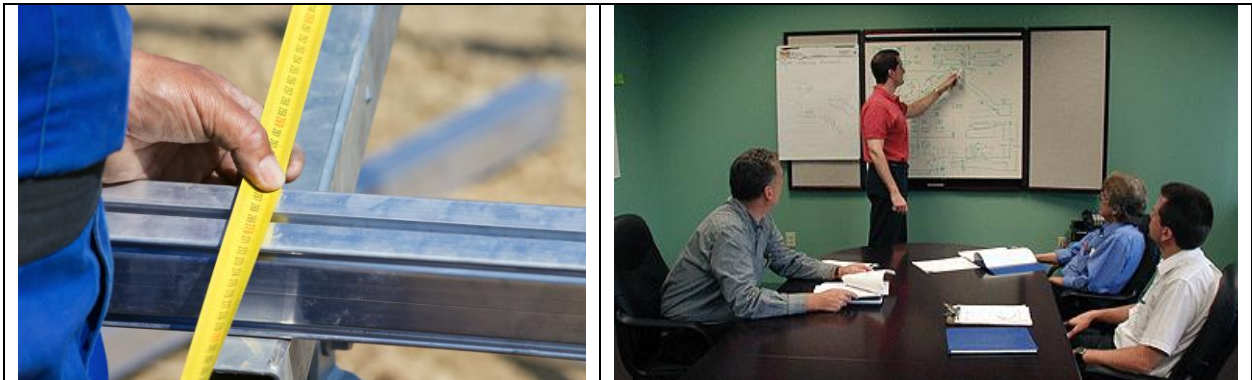


- Fundamentos esenciales del peritaje en edificación y urbanismo.
- Claves para la realización de un dictamen pericial arquitectónico.
- Técnicas avanzadas de valoración y tasación inmobiliaria.
- Procesos y metodologías para la identificación de daños en estructuras.
- Legislación y normativas aplicables al perito judicial arquitecto.
- Herramientas tecnológicas y software para la elaboración de informes periciales.
- Estrategias para la correcta comunicación y presentación de informes ante tribunales.
- Manejo y solución de conflictos en procesos de peritación.
- Estudio de casos reales y resolución de problemáticas comunes en la edificación.
- Principios éticos y deontológicos en la práctica del perito en edificación.
- Formación continua y actualización en el ámbito de la edificación y urbanismo.

Tendencias y retos futuros en la peritación de edificios y espacios urbanos.



Introducción



La importancia del informe pericial de la construcción.

Un informe pericial de construcción nos descubre las condiciones técnicas de cualquier edificación. Esta información profesional nos permitirá decidir la gravedad de los perjuicios, en especial del estado y las condiciones de la infraestructura.

Esta información técnica es transcendental para decidir si la construcción puede ser ocupada o si existe algún fallo fundamental que ponga en peligro la estabilidad.

Desde el análisis llevado a cabo por el perito de la construcción, se determinan las conclusiones del estado en el cual está la obra.

Los informes periciales de uso más comunes son:

Certificados. Este archivo comúnmente se pide en vía administrativa para que un organismo tenga constancia del estado de un inmueble bajo la responsabilidad del técnico firmante. (El ejemplo podría ser el certificado energético de una vivienda)

Informes técnicos. La actuación de cualquier técnico consistirá exclusivamente en hacer una explicación descriptiva y técnica objetiva. (El ejemplo podría ser los informes de evaluación de los inmuebles IEE).

Peritajes de la construcción. Dictámenes. Se requieren por las autoridades (jueces, por lo general) con el fin de obtener criterios claros para lograr dictaminar sobre el asunto en cuestión.

- **El ejemplo más común es el peritaje judicial.**



El contenido del peritaje de la construcción comprende:

- **Origen de los daños**
- **Naturaleza**
- **Alcance de esa afectación**
- **Causas**
- **Propuesta técnica de reparación**
- **Valoración económica de su reparación**

El perito de la construcción deberá recabar la mayor información posible.

Este sería el protocolo de actuación:

- a. Naturaleza de los daños. Tipo de lesiones constructivas.**
- b. Antecedentes. Examen de toda la documentación técnica de la construcción.**
- c. Visita de Inspección. Toma de pruebas.**

La toma de datos o pruebas constructivas es fundamental.

¿Cómo proceder?

- **Seguir proceso de construcción**
- **Unidades Mínimas de Inspección: En edificios grandes. Control estadístico para que los resultados sean válidos y lo suficientemente representativos.**
- **Agrupar elementos comunes del inmueble y elementos de uso privativo.**
- **Correcta identificación.**
- **Y siempre documentar con detalle antes y después: fotos, vídeos, anotaciones y croquis exhaustivo y completo, etc.**

La realización de CATAS de comprobación tienen lugar cuando los datos aportados y la inspección visual no son suficientes.

- Sirven para verificar elementos ocultos cuyas dimensiones, espesores o características se ponen en cuestión, para poder concretar la causa de los daños constructivos.

¿Qué requisitos deben cumplirse para hacer catas?

- **Deben estar plenamente justificadas: Imprescindibles para determinación de causas**
- **Deben ser efectivas: Que faciliten información sustancial.**
- **El Perito determina dónde se hacen, siendo importante evitar daños individuales y sobre todo elegir el lugar apropiado.**



Hay otras actuaciones previas de comprobación, como los ensayos y pruebas que exigen no solo personal auxiliar, sino sistemas sofisticados y maquinaria específica para obtener resultados que sirvan como prueba.

- Ensayos Acústicos. Imprescindible sean efectuados por laboratorio de la edificación homologado.
- Pruebas de Carga. Peritación de Sistemas Estructurales.
- Ensayos de abrasión en caso de haber dudas fundadas sobre el material colocado.
- Pruebas de estanqueidad o escorrentía en cubiertas y en fachadas.
- Verificación de Hormigones y Aceros (carbonatación, cloruros, espesores, ubicación de armados, verificación de ensayos de control, reservas técnicas, etc.)

Todos estos datos son esenciales para elaborar el informe o peritaje de la construcción, ya que se hará una reseña de la documentación adicional examinada (los proyectos, estudios geotécnicos, libros de órdenes, ensayos o tomas de muestras, etc.)

El peritaje de la construcción tendrá un análisis pormenorizado en el que se sigue este orden:

- **Deficiencias, lesiones o daños concretos. Se identifican según su naturaleza y se describen de manera clara, precisa y concreta**
- **Ubicación, alcance y extensión de la lesiones. Para cada una de ellas se precisa donde se encuentran ubicadas y una estimación de su importancia (leves, graves o muy graves).**

Además, el peritaje de la construcción incluirá la determinación de los daños.

- Es la parte más importante del análisis pericial por sus consecuencias.

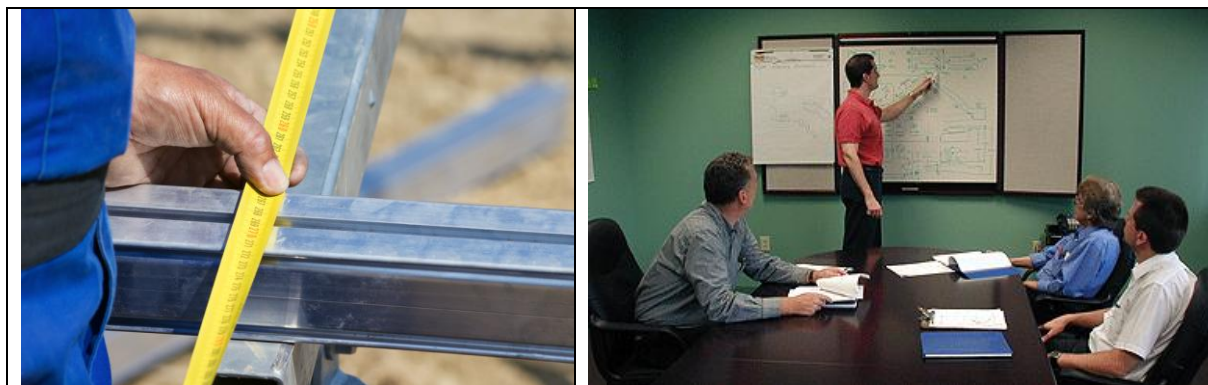
Se podrán individualizar las acciones u omisiones de uno o varios agentes de manera concreta o si no se puede determinar con precisión y predomina la concurrencia de causas entre todos los agentes, conllevará probablemente una condena solidaria de todos los agentes edificatorios.

De todos estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía del Perito de la edificación y urbanismo. Building appraisal. Peritajes de la edificación y urbanismo.



PRELIMINAR

El perito de la edificación en 14 preguntas y respuestas.



1. ¿Qué es un perito de la edificación?