

NOTA DE ENCARGO DE SERVICIOS PROFESIONALES

I. Arquitecto

D.	Carlos Pardo Soucase	NIF	73562139C
Domicilio Profesional :	C/ San Vicente Mártir, 222 entlo. 2ª 46007 - Valencia		
Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, con el nº.: 6298			

II. Cliente/s

	C/ Músico Peydró, 7	C.I.F.	
Domicilio :	C/ Músico Peydró, 7 - 46001 - Valencia		
Domicilio :			

III. Objeto del Encargo

Descripción General :	Informe de Inspección Técnica de Edificios
Localización :	Edificio en C/ Músico Peydró, 7 de Valencia
Fases o misiones encargadas :	completa
Especificaciones básicas :	
Superficie edificable prevista :	-
Distribución :	-
Usos principales :	vivienda
Calidades características :	

IV. Prestaciones complementarias (Estudios, gestiones, informes, proyectos especiales)

A cargo del Cliente :

V. Honorarios Profesionales

Según baremos del Colegio de Arquitectos de Valencia
Código presupuesto : 11-P06

VI. Gastos

los gastos necesarios para el desarrollo de los trabajos contratados serán por cuenta del cliente y NO han sido presupuestados por el técnico o por entidades ajenas

VII. Encargo de designación de técnicos necesarios

El cliente faculta expresamente al Arquitecto para que éste designe libremente al Arquitecto Técnico y demás técnicos necesarios que desempeñarán las funciones técnicas competentes en la obra objeto del presente encargo, sin que ello suponga para el Arquitecto asunción alguna de responsabilidades que pudieran derivarse de la relación cliente-Arquitecto Técnico y/o cliente-Técnicos necesarios.

VII. Otras especificaciones

El cliente queda obligado al cumplimiento de todas las estipulaciones administrativas y legales que sean de aplicación. El cliente queda informado de las consecuencias del incumplimiento de dichas estipulaciones.

El presente contrato obliga a las partes en tanto en cuanto ambas lo firman de mutuo acuerdo, sometiéndose, en caso de discordancia a las estipulaciones del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

En los expresados términos queda formalizado y aceptado el presente encargo de trabajo profesional, en Valencia a 25 de marzo de 2011

El/los cliente/s :

Cdad. Prop. Músico Peydró, 7



El/los Arquitectos :

73562139C

Carlos Pardo Soucase

cps - estudios

11-002

11-P06

28/03/2011 - 9:57:17.2

cps - estudios de arquitectura - arquitecto - carlos pardo soucase

CONDICIONES ESPECÍFICAS CONTENIDAS EN ESTE DOCUMENTO :

1. Los precios que figuran en la oferta relacionada han sido calculados sobre la base de los datos presentados y a falta de una inspección más profunda del trabajo a realizar.
2. Este estudio se reserva la facultad de revisar el precio ofertado en función de dicha inspección. Caso de que, a resultados de dicha inspección se alterara sustancialmente el contenido o naturaleza del trabajo, debería revisarse el expediente y firmarse nueva hoja de encargo con oferta modificada anexa al mismo.
3. Son responsabilidad del cliente la validez de los datos aportados para la confección del proyecto, limitándose el arquitecto que suscribe el trabajo a la comprobación in situ de los datos facilitados. Para ello, el cliente encargará, a petición del arquitecto, un levantamiento topográfico y/o medición del terreno/solar de su propiedad, que deberá ser firmada por el propietario o propietarios y que será entregada al arquitecto para la realización del trabajo encargado.
4. En ningún caso podrá imputarse al arquitecto la responsabilidad en asuntos tales como :
 - problemas de límites de propiedad existentes
 - existencia de situaciones desconocidas y no previsibles en relación a la propiedad
 - existencia de instalaciones subterráneas o cualquier impedimento existente en el subsuelo y que no fuere fácilmente observable en una inspección ocular previa del solar o que no hubiera sido detectada en un estudio geotécnico o sondeo realizado.
 - existencia de instalaciones aéreas o cualquier impedimento existente en el volumen del solar y que, a la hora de ejecutar la construcción no hubieren sido eliminados o anulados.
 - existencia de vicios ocultos o servidumbres previas no explicitadas por escrito por parte de la propiedad al arquitecto.
5. El promotor se obliga a suscribir, a su nombre o al del contratista, un contrato de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos derivados de la ejecución de la obra y la responsabilidad del artículo 1.591 del Código Civil.
6. El cliente queda obligado al cumplimiento de todas las estipulaciones administrativas y legales que sean de aplicación. Queda obligado asimismo, al cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Edificación tanto en lo referente a la exención o no del Seguro Decenal de Daños como en el resto de especificaciones que puedan ser de aplicación. El cliente queda informado de las consecuencias del incumplimiento de dichas estipulaciones
7. La firma del presente contrato no presupone conformidad con los datos aportados ni ningún tipo de responsabilidad del arquitecto y su equipo con las informaciones aportadas por el cliente/promotor. Toda la información queda supeditada a la correspondiente consulta al ayuntamiento pertinente y a el/los organismos encargados de cada una de las cuestiones que afectan al proyecto. Todas las informaciones y datos recopilados serán presentados al cliente para su aprobación con el fin de proceder a la elaboración del proyecto.
8. Caso de ser necesario, los honorarios correspondientes a la elaboración del Libro del Edificio se abonarán a la entrega del mismo y se tarificarán según baremos del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

Nota importante :

Quedan incorporadas, como cláusulas contractuales, las observaciones y notas importantes expresadas en la oferta de referencia que acompaña al presente contrato.

El/los cliente/s :

Cdad. Prop. Músico Peydró, 7



Documento - hoja 10 de 10 build 3.3 - 02/03/10

El/los Arquitectos :

73562139C

Carlos Pardo Soucase

11-P06

28-03/2011 - 9:37 2/2

pardo soucase - arquitecto - 993 81 30 80

CTAV COLEGIOTERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA

hoja de reseña - full de ressenya

hernán cortés, nº 6 46004 Valencia - Tel. 96 351 67 37 - Fax. 96 351 06 11

Fecha de contrato 00/00/0000 Referencia Catastral

Fase 990 - CERTIFICADO

Nº EXPEDIENTE COLEGIAL (AA - NNNNN)

DESCRIPCION DEL TRABAJO

Tipo de trabajo: **44 - INFORME** Trabajo: **115 - EDIFICIO VIVIENDAS**

EMPLAZAMIENTO

Tipo de vía: _____ Nombre de vía: _____ Nº _____

CALLE MUSICO PEYDRÓ 7

Población: **46001 - VALENCIA**

DESCRIPCION

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Nº Copias presentadas:

REGISTRO DE ENTRADA

ARQUITECTOS

AUTORES DEL TRABAJO

Nº colegiado y Nombre	%	S
06298 - CARLOS PARDO SOUCASE	100	

DIRECTOR/ES DEL TRABAJO

Nº colegiado y Nombre

SELLOS

CODIGOS

FECHA DE VISADO

PROMOTORES

NIF H96687959	Apellidos CDAD. PROP. C/ MUSICO PEYDRO, 7	Nombre	Personalidad Jurídica COMUNIDAD DE PROPIET 100	%
Tipo vía: CALLE	Nombre vía, Nº: MUSICO PEYDRO, 7		Población: 46001 - VALENCIA	
NIF	Apellidos	Nombre	Personalidad Jurídica	%
Tipo vía:	Nombre vía, Nº:		Población:	
NIF	Apellidos	Nombre	Personalidad Jurídica	%
Tipo vía:	Nombre vía, Nº:		Población:	
<input type="checkbox"/> ENTIDAD QUE ASUME EL PAGO (Estos datos sólo se tendrán en cuenta en el caso de cobro por colegio)				
NIF	Apellidos	Nombre	Personalidad Jurídica	
Tipo vía:	Nombre vía, Nº:		Población:	

NOTAS INTERNAS DEPARTAMENTO CONTROL Y VISADO

cps - estudios
10-002

id cliente: **C203**
cdad. Prop. Músico peydró, 7

código prospección: **11-P06**
código certificado: **11-C02**
código proyecto:

AGENTES

Recibí de Carlos Pardo Soucase, Arquitecto, **2** copia(s) de la documentación relacionada en el expediente de referencia :

fase

10-C02

proyecto

Informe ITE

situación

c/ Músico Peydró, 7

VALENCIA

IDENTIFICACIÓN

Se incluye, con la entrega, la siguiente documentación necesaria para su correcta tramitación :

- hoja estadística?
 ficha urb?
 docu seguridad?

ANEXOS

medio de entrega de la documentación de referencia:

EN MANO

responsable entrega:

CPS

cdad. Prop. Músico peydró, 7

nif/CIF:



Valencia , a 20/04/2011

FIMAS

CERTIFICADO INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES

1 DATOS DEL TÉCNICO INSPECTOR

NOMBRE: CARLOS PARDO SOUCASE, Arquitecto,

COLEGIADO Nº: 06298 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia

2 DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: CDAD. PROP. C/ MÚSICO PEYDRÓ, 7 D.N.I.: H96687959

DIRECCIÓN: C/ MÚSICO PEYDRÓ, 7

POBLACIÓN: VALENCIA D.P.: 46001 Teléfono:

Actuando en representación de

3 EMPLAZAMIENTO

DIRECCIÓN: C/ Músico Peydró, 7

POBLACIÓN: Valencia D.P.: 46001

4 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

EDAD APROXIMADA: 191 años.

EDIFICIO CATALOGADO: SI NO NIVEL DE PROTECCIÓN: Protección 2

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 5 Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0

Nº DE VIVIENDAS: 5 Nº DE LOCALES: 1

5 INSPECCION

FECHA DE INSPECCIÓN: 06/04/2011

EDIFICIO VISITADO EN SU TOTALIDAD: SI NO

Elementos y/o dependencias que no ha sido posible inspeccionar:

Cimentación y viviendas 3 y 4

cps - estudios

11-002

CARLOS PARDO SOUCASE

, Arquitecto,

Colegiado Nº 06298 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia

con domicilio profesional en C/ SAN VICENTE MARTIR 222 ENTLO. 2A - VALENCIA

CERTIFICA:

Que el inmueble situado en Valencia, C/ Músico Peydró, 7

compuesto por:

Planta baja con local comercial, planta entresuelo con una vivienda, cuatro plantas con una vivienda por planta y trastero bajo cubierta.

Ha sido visitado por el técnico inspector que suscribe y, tras su inspección ocular, salvo vicios ocultos de la construcción, a los efectos del cumplimiento de la inspección prevista en los artículos 206 y 207 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de Diciembre de la Generalitat, DOGV 31/12/2005 y artículo 498 del Reglamento de la LUV, se relaciona en la siguiente ficha resumen:

FICHA RESUMEN

	Estado	Lesiones o defectos y causas (*)	Tipo de intervención
CIMENTACIÓN	B: Bueno	_;	
MUROS DE SOTANO	B: Bueno	_;	
ESTRUCTURA VERTICAL	B: Bueno	NE;	NN: No Necesaria
ESTRUCTURA HORIZONTAL	A: A Reparar	D;H;	PN: Programada
FACHADAS	A: A Reparar	FL;G;H;	I: Inmediata
CUBIERTAS	A: A Reparar	H;	PN: Programada
TABIQUERÍA	B: Bueno	NE;	NN: No Necesaria
INSTALACIÓN DE AGUA	A: A Reparar	NA;	I: Inmediata
INSTALACIÓN DE LUZ	A: A Reparar	NA;	I: Inmediata
INSTALACIÓN DE GAS		_;	

HABITABILIDAD	Elementos comunes	Viviendas	Locales y/o Garajes
	<input type="radio"/> Cumple <input checked="" type="radio"/> No Cumple	<input checked="" type="radio"/> Cumple <input type="radio"/> No Cumple	<input checked="" type="radio"/> Cumple <input type="radio"/> No Cumple

(*) FT: Fisuras Transversales
FL: Fisuras Longitudinales
G: Grietas
NE: No Existen
AE: Asentamiento Excesivo

D: Deformaciones y Flechas
H: Humedades
M: Material Degradado
_: No Inspeccionado
NA: No se Ajusta a Norma

Observaciones, Recomendaciones y Grado de Cumplimiento de Inspecciones Anteriores:

Resulta necesaria intervención en muro de fachada posterior, para solucionar grietas, humedades y faltas de estanquidad.

Respecto a la caja de escalera, se hace imprescindible la restitución de las carpinterías y sus vidrios en cada una de las plantas. Además, las instalaciones deben protegerse para evitar manipulaciones o contactos por descuido.

En relación a la cubierta, existen evidencias de filtraciones, por lo que tendrá que estudiarse la posibilidad de mejorar dicho elemento.

Las viviendas se encuentran reformadas y se han reforzado distintos puntos de la estructura dentro de las mismas, por lo que no evidencian signos de deterioro.

No se han apreciado problemas en la fachada principal.

El zaguán de acceso al edificio presenta problemas de humedad. Asimismo, las centralizaciones de instalaciones de agua y luz se encuentran totalmente accesibles para el usuario, con el consiguiente riesgo. Se recomienda se adapten a normativa.

NOTA: El presente certificado se ha emitido exclusivamente tras una inspección ocular, por lo que no puede responder de los vicios ocultos, alteraciones posteriores, modificaciones o causas sobrevenidas. Es obligación de la propiedad acreditar las intervenciones correctoras que aquí se recomiendan, mediante Certificado Final de Obra emitido por Técnico competente.

Por todo lo expuesto y para que obre a los efectos oportunos donde proceda, se expide la presente certificación, en Valencia a 15 de Abril de 2011

Firmado	Visado
---------	--------



INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana
Servicio de Planeamiento

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²) 1,970.61 Subparcela 1 Hoja(s) Serie C 34
 Número de partes 1 Superf. subparcela (m²) 1,970.61

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.G.O.U. / C. Errores
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Instrumento de Desarrollo (R11279) - PEPRI Mercat. AP.19/02/93. BOP. 19/05/93 con NN.UU.

CLASIFICACIÓN:

(SU)Suelo Urbano Sistema General
 CALIFICACIÓN:
 Calificación Urbanística (CHP-151)Conjunto Histórico Protegido Ciutat Vella MERCAT

USOS:

Uso Global o Dominante Usos Permitidos y Prohibidos Elementos Protegidos
 (Rpf.)Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos
 Uso Especial Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:

Sup. Min (m²) Fach. Min (m) Rectángulo inscrito (m) Ocupación
 Alineaciones y prof. edif.
Informe Líneas
 Uta. ejecución / Área reparto
Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN:

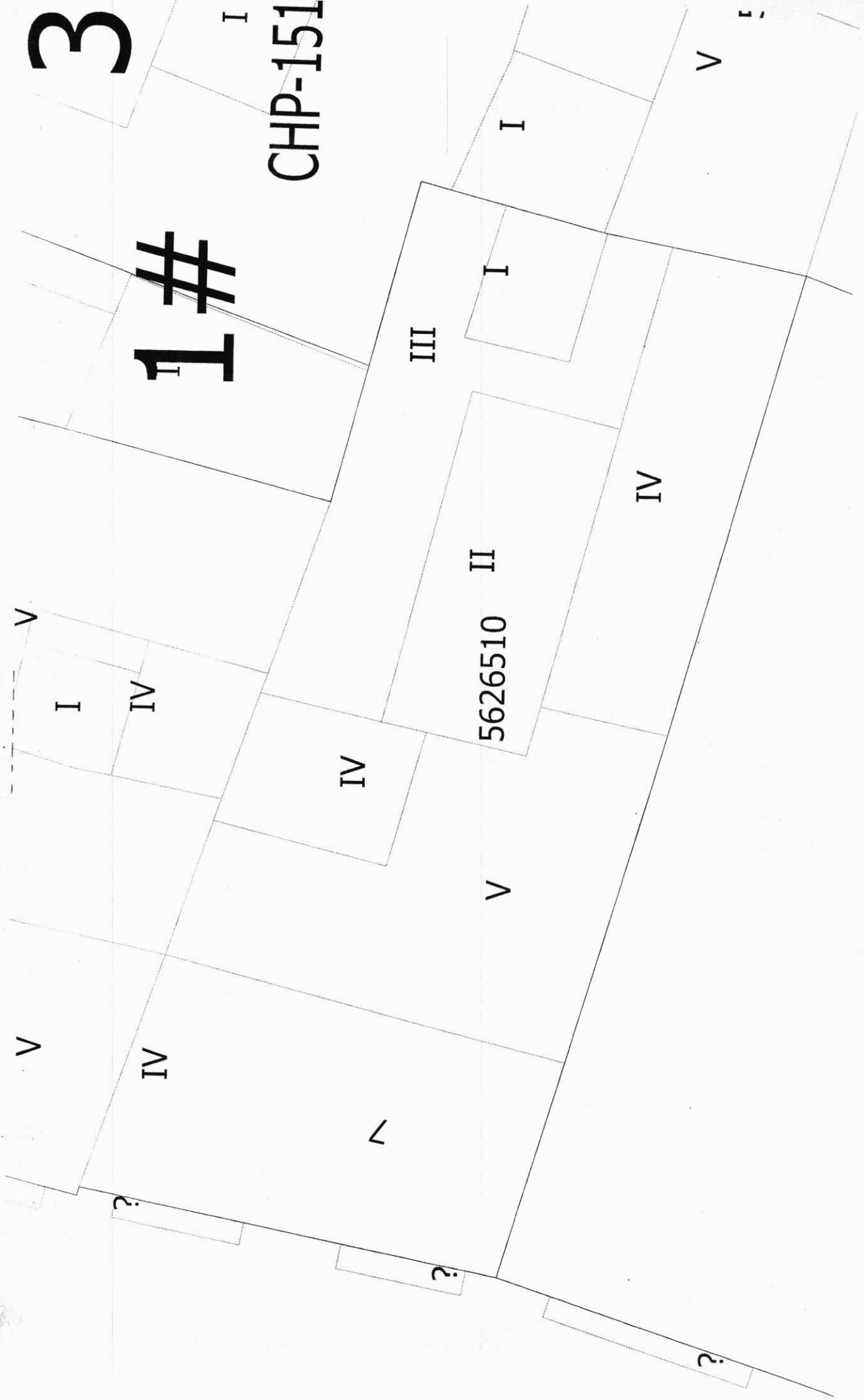
Número / Palmas Altura Combinar (m) Altura Plana Baja (m) Altura cornisa máxima
 1 PROTEGIDO3
 3e PROTEGIDO2
 Entrepisos Semisótano Sótano Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²)
 Alcos Desvanes Pasajes

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva
OBSERVACIONES:

3

1 #

CHP-151



V

I

IV

IV

5626510

II

III

I

I

IV

V

V

IV

V

V

?

?

?

san vicente 222. 2A. 46007 valencia
cádiz 92,2,5ª 46006 valencia
joaquin muñoz 13 46389 turis
(t) 963 81 30 80 (f) 963 81 30 81 (m) 656 928 368
info@cps-arquitectura.com www.cps-arquitectura.com



id cliente: **C206**
lad. Prop. Avda. Cardenal Benlloch, 95
código prospección: **11-P08**
código certificado: **11-C01**
código proyecto:

AGENTES

Recibí de Carlos Pardo Soucase, Arquitecto, 1 copia(s) de la documentación relacionada en el expediente de referencia :
fase
11-C01
proyecto
Informe estado pilares
situación
Avda. Cardenal Benlloch, 95
VALENCIA

IDENTIFICACIÓN

Se incluye, con la entrega, la siguiente documentación necesaria para su correcta tramitación :
 hoja estadística? **NO VISADO**
 ficha urb?
 docu seguridad?

ANEXOS

medio de entrega de la documentación de referencia:

Cdad. Prop. Avda. Cardenal Benlloch, 95

EN MANO

responsable entrega:

CPS

nif/CIF:

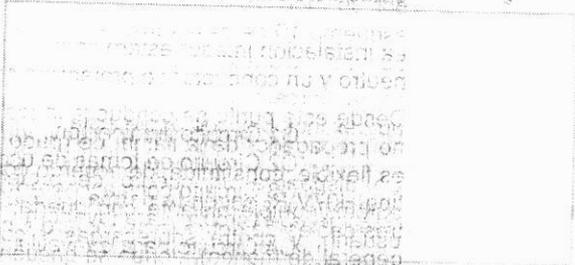
Valencia , a 30/03/2011

FIRMAS

**INFORME DE ESTADO DE DOS PILARES EN PATIO DE
LUCES DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN AVDA.
CARDENAL BENLLOCH, 95 DE VALENCIA**

cps - estudios

71-001



PROMOTOR : CDAD. PROP. CARDENAL BENLLOCH, 95
INFORME : ESTADO DE DOS PILARES EN PATIO DE LUCES
UBICACIÓN : AVDA. CARDENAL BENLLOCH, 95
LOCALIDAD : VALENCIA

1. Informe

1.1. Introducción. Antecedentes

A petición de la Administración de la Comunidad de Propietarios, el Arquitecto que suscribe visita el inmueble en fecha 25 de Marzo de 2011.

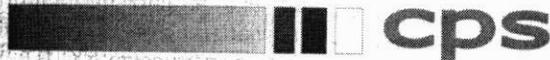
Se trata de un edificio que consta de planta baja con uso comercial y 6 alturas con uso exclusivo vivienda, más ático retranqueado. Da frente a la Avenida Cardenal Benlloch, número de policía 95, disponiéndose en ésta el zaguán de acceso.

La fachada está resuelta con enfoscado a base de mortero de cemento. Todo el conjunto se encuentra pintado en color ocre.

Urbanísticamente queda afectado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, siendo SU, suelo Urbano con clasificación ENS-1, Ensanche y ningún nivel de protección especial

cps - estudios de arquitectura





estudios de arquitectura

cps-estudios de arquitectura
(t/f) 963 81 30 80 (e) info@cps-arquitectura.com

Visitado el patio de luces interior del edificio, se observa una esquina de pilar que presenta la armadura oxidada y a la intemperie, como se puede apreciar en el anexo fotográfico.

Investigado el hecho, se observa que la otra esquina también presenta problemas.

1.2. Objeto del Informe

El objeto del presente informe se limita a establecer y determinar las obras a realizar para solucionar problemas de mantenimiento, durabilidad y estanquidad en algunos pilares recayentes al patio interior del edificio.

1.3. Situación y Estado Actual.

De la visita realizada se desprenden los siguientes extremos :

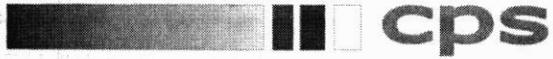
Se encuentran daños en dos pilares en la zona de patio de luces.

Dichos pilares son de hormigón armado y presentan una sección aproximada de 35x35 cm. El armado es de acero liso, de diámetros entre 16 y 20 mm. en las barras principales de esquina.

Se encuentran expuestas a la intemperie las dos esquinas en la zona de la base del pilar señalado como 1 en el anexo. La armadura se encuentra totalmente oxidada y ha perdido sección útil de acero.

En el pilar señalado como 2, se observa agrietamiento en la zona de la base, sin que se haya podido descarnar, pero, previsiblemente, la situación será exactamente la misma que en el pilar 1.

La situación observada parece haber sido debida a la existencia de importantes humedades en dicha zona concreta y localizada de los pilares. La presencia continua de agua durante periodos prolongados de tiempo, consigue humectar el hormigón y llegar a las armaduras de los pilares, oxidándolas, aumentando de esta forma su sección y haciendo que se rompa la sección compuesta. Al continuar el proceso, las armaduras quedan expuestas al aire y el proceso se acelera hasta acabar degradándose la sección de manera irreversible.



estudios de arquitectura

cps- estudios de arquitectura

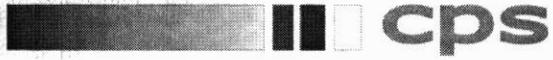
(t/f) 963 81 30 80 (e) info@cps-arquitectura.com

ANEXO FOTOGRÁFICO



Fachada principal a Avda. Cardenal Benlloch, 95

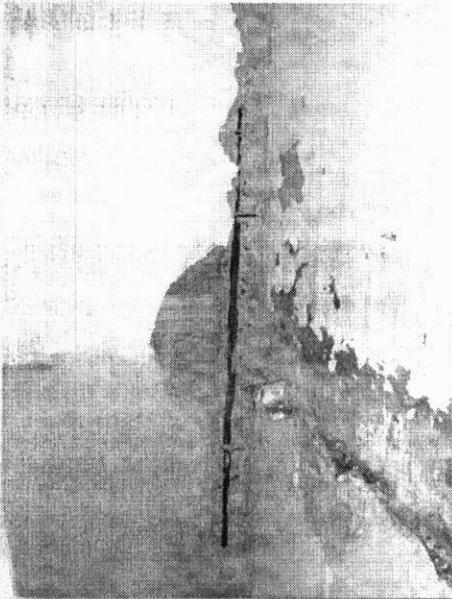
cps - estudios de arquitectura



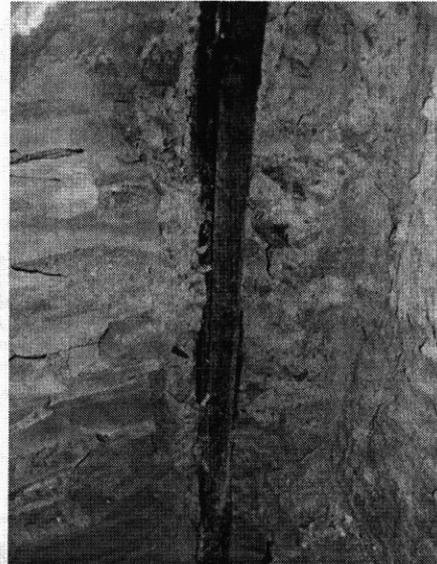
estudios de arquitectura

cps- estudios de arquitectura

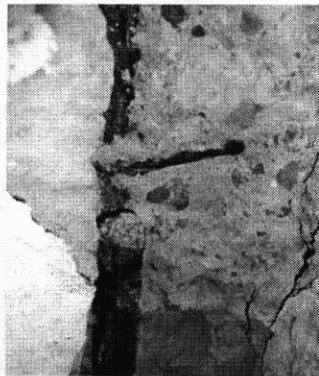
(t/f) 963 81 30 80 (e) info@cps-arquitectura.com



Pilar 1. Estado encontrado en zona patio inferior



Pilar 1. Detalle solape armaduras

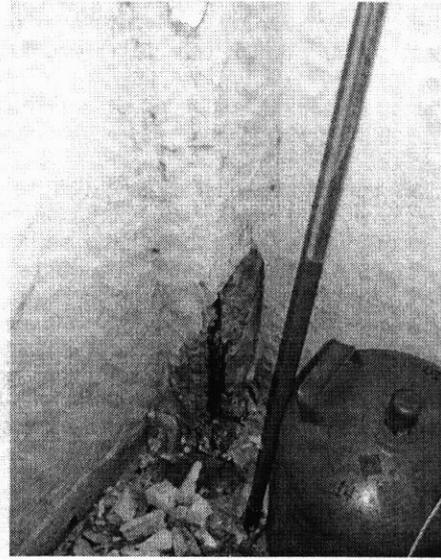


Pilar 1. Detalle estribo

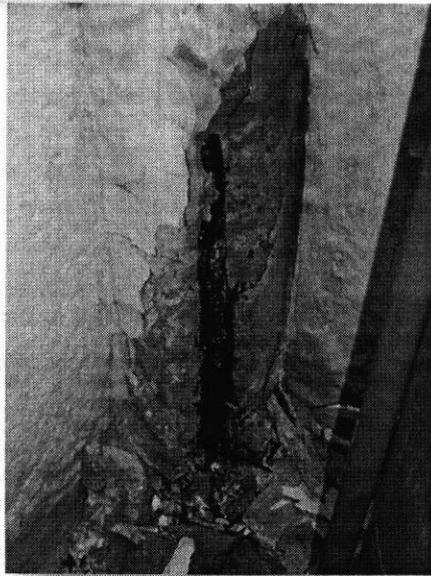
cps — estudios de arquitectura



Pilar 2. Estado al iniciar la visita



Pilar 2. Descarnado de las zonas que estaban sueltas



Pilar 2. Detalle de la situación de las armaduras