



Guía para la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones

REDACCIÓN:**Instituto Valenciano de la Edificación**

Tres Forques, nº 98 - 46018 Valencia
Tels. 96 398 65 05 Fax 96 398 65 04
e-mail: ive@five.es web: www.five.es

Coordinadora

Begoña Serrano Lanzarote. Dra. Arquitecta

Redactores

Sandra García-Prieto Ruiz. Arquitecta

Francisco Cosme de Mazarredo Pampló. Arquitecto

Begoña Serrano Lanzarote. Dra. Arquitecta

Colaboradores

María Castaño Cerezo. Arquitecto

Victor Hornero Chornet. Arquitecto Técnico. IVVSA

Leticia Ortega Madrigal. Estudiante de Arquitectura

Agradecimiento

Queremos agradecer la valiosa colaboración del secretario del Ayuntamiento de El Verger, D. Antonio Esturillo Peragalado, por la ayuda prestada, facilitándonos datos reales de las inundaciones acaecidas en octubre de 2007 en dicha población, información que nos ha sido de gran utilidad para el desarrollo de la presente guía. Extendemos nuestro agradecimiento a Dª Sofía González López, Técnico Superior en Riesgos Naturales y Antrópicos de la Unidad de Protección Civil de la Delegación del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, por toda la documentación proporcionada para llevar a cabo este trabajo.

EDICIÓN:**Generalitat Valenciana**

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

Dirección técnica por parte de la Administración:
Francisco Cosme de Mazarredo Pampló. Arquitecto
Jefe de Área de Calidad en la Edificación de la
Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos

1ª Edición, Septiembre 2009

Este documento es propiedad de la Generalitat Valenciana, y forma parte de los programas de su Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación.

GUÍA PARA LA INSPECCIÓN Y
EVALUACIÓN DE DAÑOS EN
EDIFICIOS POR INUNDACIONES



INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
Razón de ser de la Guía para la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones	9
Antecedentes.....	11
Ámbito y objetivo de la guía	17
LA INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE DAÑOS EN EDIFICIOS POR INUNDACIONES	19
1 GENERALIDADES	21
1.1 Planteamiento general.....	21
1.2 Etapas de la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones	21
2 OBTENCIÓN DE DATOS PREVIOS	23
2.1 Identificación de los agentes participantes	23
2.2 Identificación del edificio inspeccionado.....	23
2.3 Características constructivas del edificio	24
3 RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO	25
3.1 Identificación de usos del edificio	25
3.2 División en unidades de propiedad	25
3.3 Realización del reconocimiento visual, calificación y extensión de las lesiones.....	25
4 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL	27
4.1 Cálculo del coeficiente de daño “D” para cada elemento	27
4.2 Cálculo del coeficiente de reposición inicial “r” por elemento	28
4.3 Cálculo del coeficiente de reposición inicial “R _i ” por uso de la unidad de propiedad.....	29
5 EVALUACIÓN DEL DAÑO	31
5.1 Cálculo del coeficiente de reposición final “R _f ” para cada uso.....	31
5.2 Evaluación del daño por unidad de propiedad “V”	32
6 PROPUESTA DE ACTUACIÓN	33
6.1 Propuesta de actuación por uso de cada unidad de propiedad	33
7 INFORME-FICHAS	35
7.1 FICHAS A: EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN.....	37
7-1.1 A-1 Identificación de los agentes participantes.....	37
7-1.2 A-2 Identificación del edificio inspeccionado	37
7-1.3 A-3 Características constructivas del edificio.....	37
7-1.4 A-4 Resumen de resultados finales de la inspección	38

7.2	FICHAS B: RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO.....	39
7-2.1	B-0: Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad común	39
7-2.2	B-1: Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad.....	40
7.3	FICHAS C: EVALUACIÓN DEL DAÑO	45
7-3.1	C-0: Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad común.....	45
7-3.2	C-1 Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad	46
7-3.3	C-2 Evaluación del daño de la Unidad de Inspección total	47

ANEJOS.....	49
A.1 FICHAS - “INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE DAÑOS EN EDIFICIOS POR INUNDACIONES”	51
A.2 TABLA DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LESIONES PRODUCIDAS POR INUNDACIONES	61
A.3 EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	65

INTRODUCCIÓN

Razón de ser de la Guía para la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones

El desastre natural con más impacto sobre vidas y bienes en la Península Ibérica son las inundaciones, considerándose según protección Civil que existen en España 1398 puntos conflictivos donde se producen inundaciones periódicamente. En el área mediterránea se concentran gran parte de estos puntos, en concreto en la Comunidad Valenciana se producen periódicamente inundaciones ocasionadas por fuertes lluvias que pueden catalogarse como situaciones de catástrofe. Esta situación se ve agravada por la ausencia de árboles y la existencia de suelo fácilmente erosionable, pues facilitan que el agua arrastre materiales aumentando su volumen y peligrosidad.



Figura 1 Protección Civil. Puntos conflictivos por inundaciones en la Península Ibérica¹

Las actuaciones encaminadas a hacer frente a estas inundaciones y a sus efectos se pueden dividir en dos tipos: las preventivas y las de emergencia. Las actuaciones preventivas actúan antes de que suceda la catástrofe y las actuaciones de emergencia son aquellas que se derivan de la propia situación de emergencia. Las segundas comportan la evacuación de viviendas y el rescate y salvamento de vidas como objetivo preferente y, posteriormente, la inspección y reparación de los daños y el restablecimiento de la situación original.

Dentro de estas actuaciones de emergencia, en lo correspondiente a la inspección de los daños sufridos tras la inundación, es donde se ubica el presente procedimiento de inspección.

En estos casos, los afectados pueden optar a unas ayudas previstas por la Administración y reguladas a través de la legislación vigente por Leyes y Reales Decretos. Estas ayudas se concederán a partir de la declaración de zona catastrófica y sobre una evaluación de daños realizada. Dicha evaluación se podrá realizar mediante el presente procedimiento para la “Inspección y Evaluación de Daños en edificios por Inundaciones”

¹ Ciencias de la tierra y del Medio Ambiente. www.tecnum.es

Es necesario indicar que, en caso de inundaciones, la situación de caos y emergencia generada hace difícil la actuación de los técnicos de los Ayuntamientos, de cara a garantizar una correcta valoración de daños ocasionados. Más aún si se considera que es vital, para realizar dichas valoraciones, la rapidez con la que se lleven a cabo las inspecciones y la realización de los correspondientes informes.

La Administración recibe los informes de los técnicos municipales de las poblaciones afectadas, con la evaluación de los daños detectados, cada uno con unos criterios diferentes y una forma de enfocar la inspección completamente distinta. Es lógico pensar los problemas a los que se enfrenta la Administración a la hora de interpretar los informes y, en consecuencia, la dificultad en la adjudicación y asignación de las correspondientes ayudas.

Para garantizar la igualdad, agilidad e imparcialidad en la concesión de las ayudas, se hace necesario el desarrollo de procedimientos de inspección de los edificios afectados por la emergencia.

Por ello, la Generalitat Valenciana ha encargado al Instituto Valenciano de la Edificación la elaboración de un procedimiento que homogeneice criterios y permita realizar unas evaluaciones objetivas de los daños producidos por las inundaciones.

Antecedentes

Para la redacción de la presente guía se han tenido en cuenta diversos documentos e informes que han sido generados y aplicados para la evaluación y valoración de daños por inundaciones o sismo en diferentes comunidades Autónomas. Entre otros los siguientes:

- Informe de valoración de daños de viviendas en casco urbano elaborado por los técnicos del municipio de El Verger, en las inundaciones que tuvieron lugar en Octubre de 2007.
- Informe de valoración de daños. Plan para la evaluación de daños. Unidad de protección Civil de la Delegación de Gobierno de Murcia. (Orden 18 de marzo de 1993 “Procedimiento para la concesión de ayudas en atención a determinadas necesidades derivadas de situaciones de emergencia, catástrofes y calamidades públicas”
- “Informe sobre estudio y desarrollo de metodologías para la estimación de la vulnerabilidad de construcciones frente a solicitaciones sísmicas y de inspección de edificaciones afectadas por terremotos” elaborado para el Ministerio del Interior, Dirección General de Protección Civil.
- “Metodología de inspección y clasificación rápida del estado de seguridad de edificios afectados por un terremoto” (CIMNE).
- Mètode de valoració de danys produïts per aiguats i quadre de 117 preus. Àrea metropolitana de Barcelona. Mancomunidad de municipis. ITEC.

Además en el ámbito de la Comunidad Valenciana se ha tenido como instrumento de apoyo y estudio el “Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana- PATRICOVA 2002” cuyos objetivos son el análisis y diagnóstico de la situación actual del impacto existente en el territorio de la Comunidad Valenciana, la definición de los objetivos a conseguir de acuerdo con la evaluación territorializada del impacto asociado al riesgo de inundación, propuesta justificada de las medidas de actuación previstas para la reducción de dicho impacto, articulación con el planeamiento municipal y territorial integrado existente, así como con el previsto por otras administraciones competentes, normativa técnica y de protección aplicables en la ejecución del plan y la evaluación del coste a partir del de las actuaciones concretas con establecimiento del orden de prioridades en su ejecución.

De este Plan Territorial, recogemos como información los mapas de riesgo por inundaciones de la Comunidad Valenciana y por provincias para Castellón, Valencia y Alicante, para conocer la distribución geográfica de las zonas más afectadas por el riesgo de catástrofe.

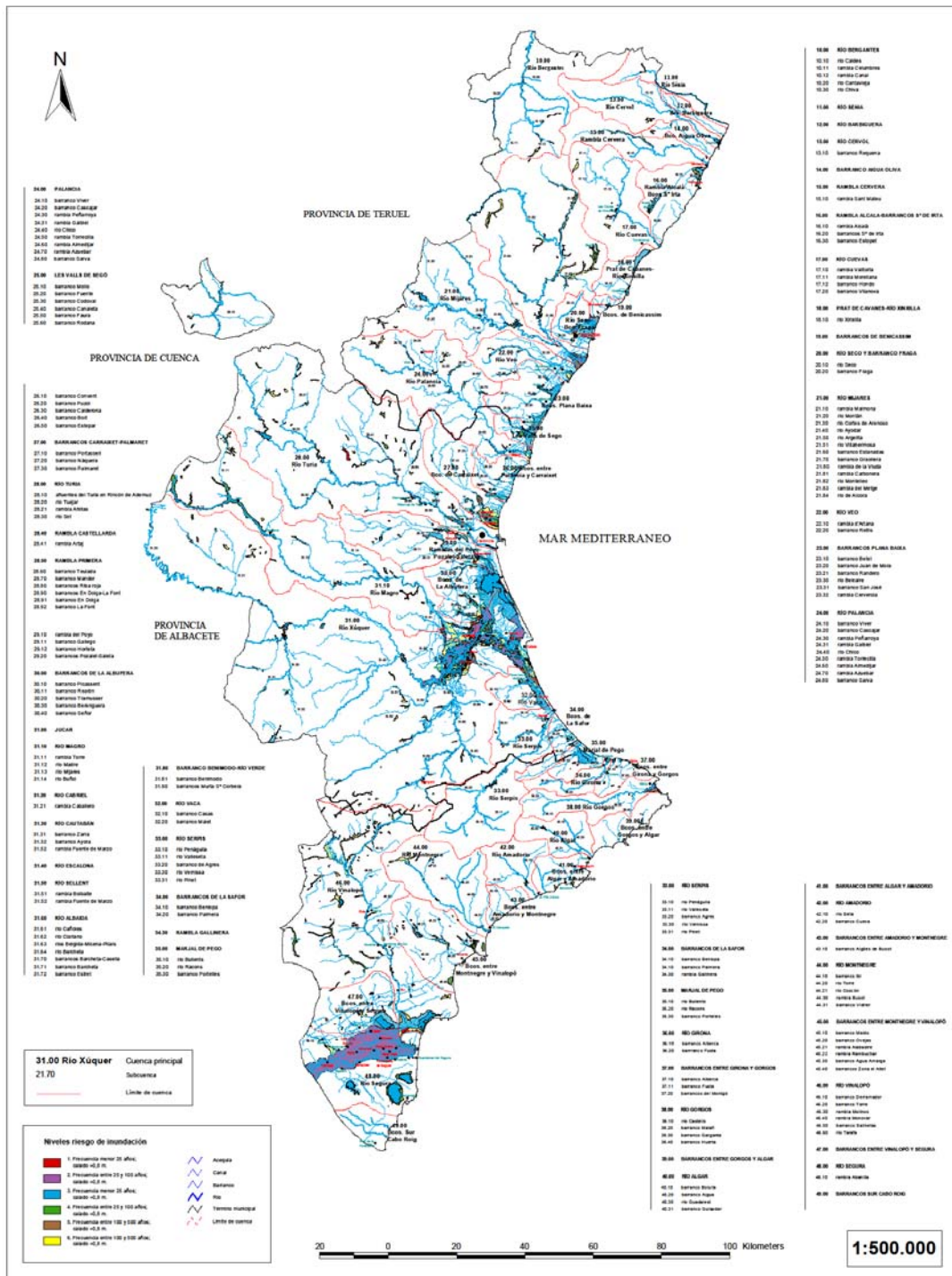


Figura 2 Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana²

² “Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana-PATRICOVA 2002”

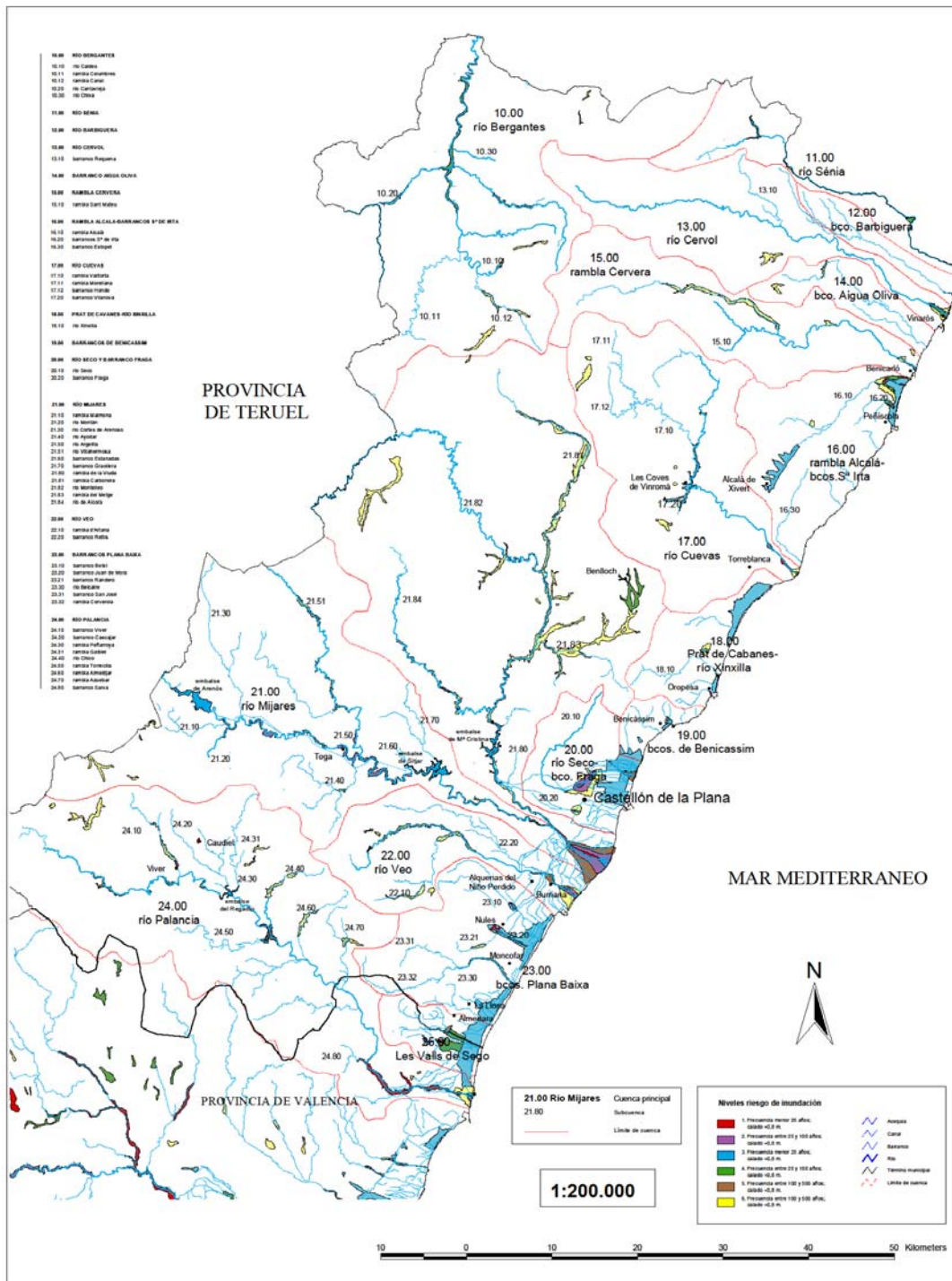
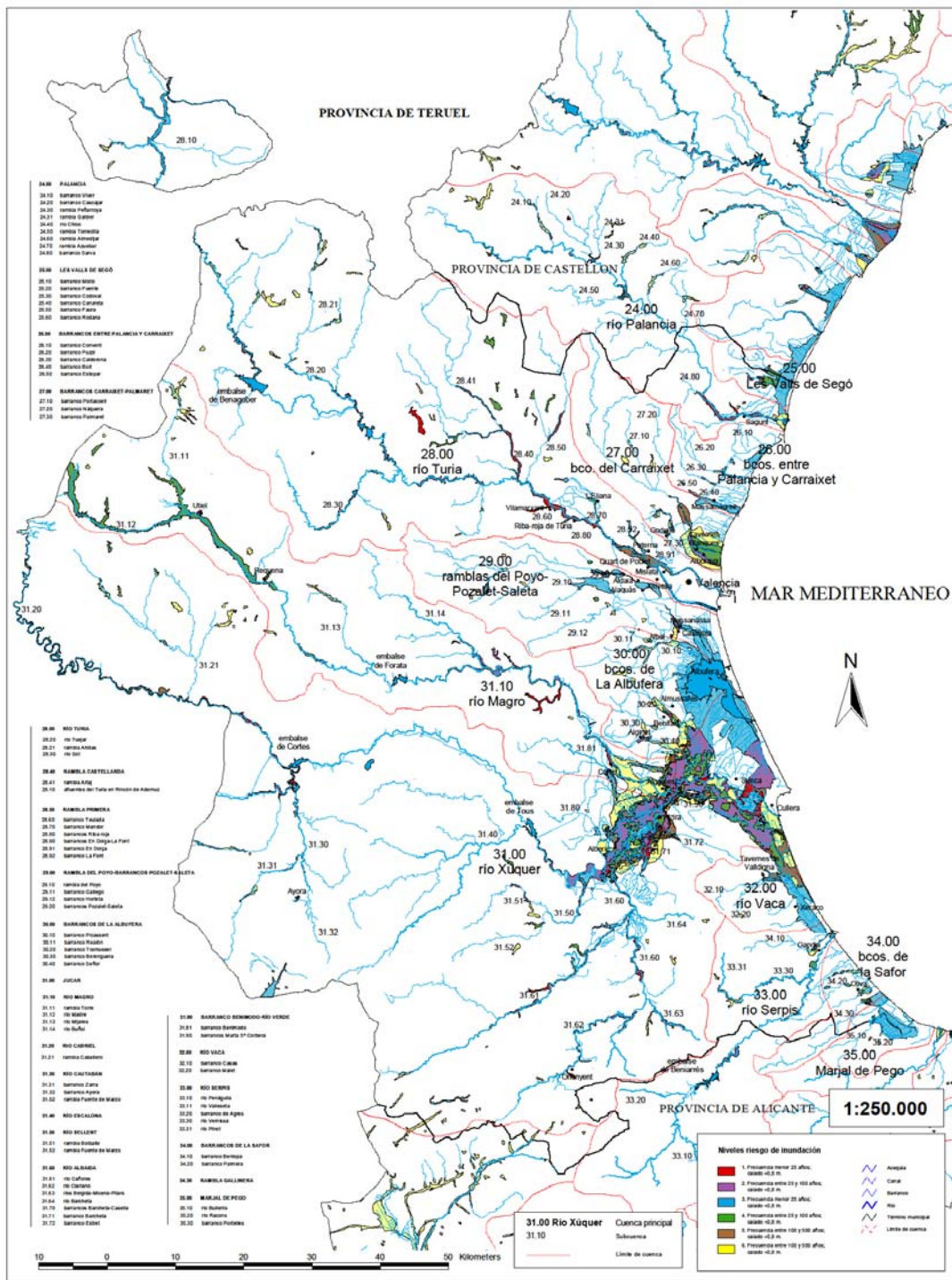


Figura 3 Riesgo de Inundación en la Provincia de Castellón ²



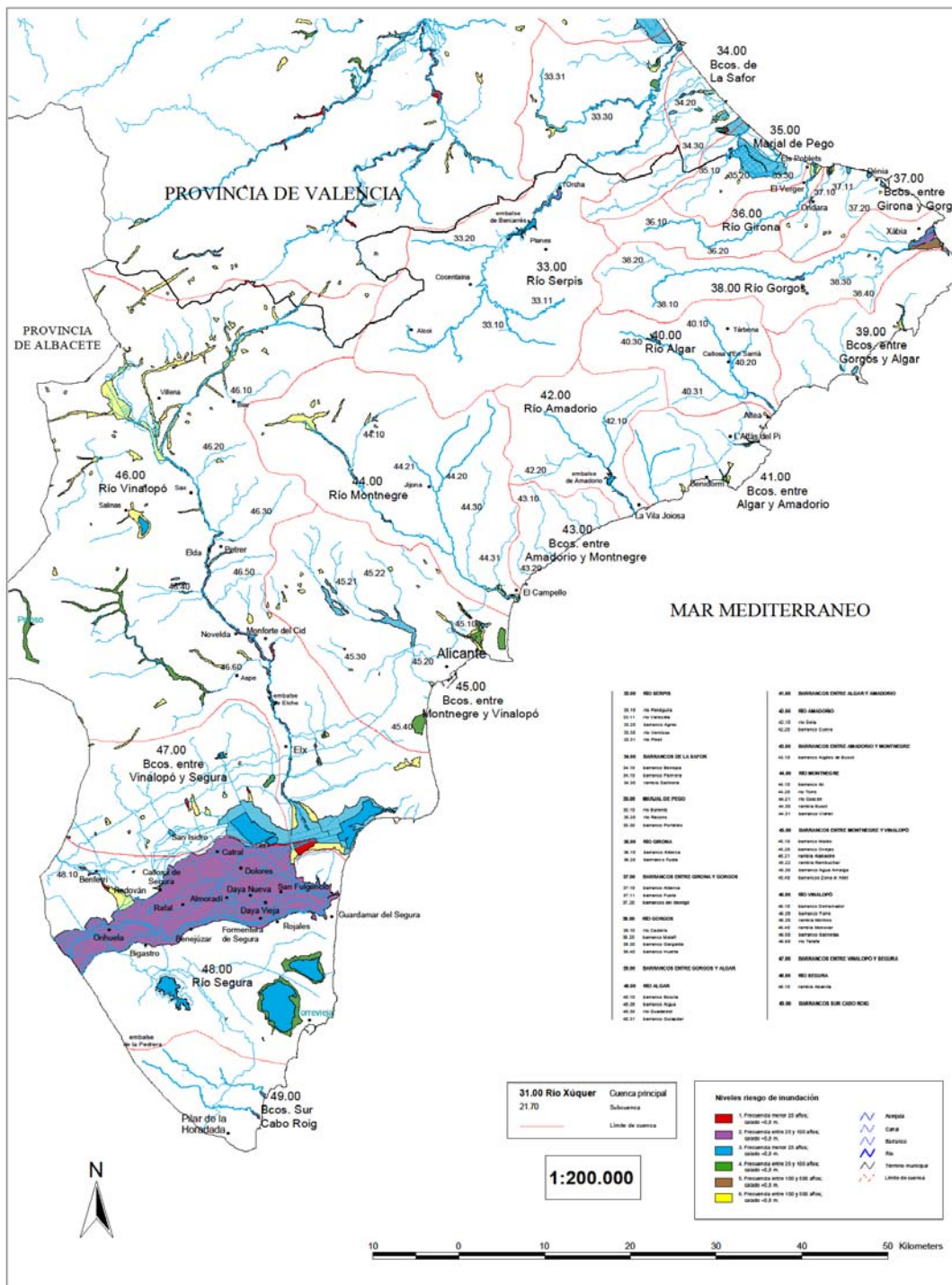


Figura 5 Riesgo de Inundación en la Provincia de Alicante ²

Ámbito y objetivo de la guía

La Guía para la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones, tiene por finalidad analizar el estado en que se encuentra un edificio tras una catástrofe provocada por inundaciones, localizando las posibles lesiones en elementos estructurales y no estructurales, para establecer recomendaciones sobre las actuaciones posteriores a realizar, y hacer una evaluación de los daños en vías a posibles ayudas por parte de la Administración.

El ámbito de aplicación son todos los edificios con uso de vivienda, local comercial, garajes o trasteros que han sufrido daños como consecuencia de inundaciones producidas por fuertes lluvias o desbordamientos.

Los objetivos que propone la guía son:

- Definir metodologías de inspección y criterios comunes de evaluación de daños para que los técnicos apliquen de manera sistemática y homogénea el procedimiento, favoreciendo así los criterios de equidad, proporcionalidad y facilitando las tareas de gestión de ayudas por parte de la Administración derivadas de estas situaciones de emergencia.
- Generar un informe en el que queden reflejados la evaluación y extensión de daños sufridos desde el punto de vista técnico, su relación con la situación de emergencia y con la situación social y familiar del peticionario.

La Guía pretende ser un procedimiento caracterizado por la simplicidad, agilidad y ecuanimidad sin dejar de cumplir con las especificaciones y exigencias establecidas por la Administración. En este sentido, para garantizar una mayor rapidez en la elaboración de los correspondientes informes de inspección, se ha planteado un procedimiento basado en la cumplimentación de una serie de “fichas”.

LA INSPECCIÓN Y
EVALUACIÓN DE DAÑOS EN
EDIFICIOS POR
INUNDACIONES

1 GENERALIDADES

1.1 Planteamiento general

El planteamiento general de esta guía es obtener una caracterización técnica y una evaluación de los daños a través de un coeficiente de reposición, que se verá afectado de una serie de factores en función de los daños detectados, superficies, usos y ocupación del inmueble. Por lo tanto, el objetivo principal de esta guía es establecer esos coeficientes y factores, especialmente los relacionados con las lesiones producidas por la inundación.

Para determinar los coeficientes de daños, el procedimiento plantea una inspección visual por parte del técnico para identificarlos y caracterizarlos cualitativamente, determinando su calificación y extensión para cada elemento del edificio. Para ello el edificio se divide en función de los propietarios del inmueble inspeccionado, pudiendo tener una misma persona, física o jurídica, locales o recintos destinados a distintos usos dentro del mismo edificio. Ello está justificado porque el informe final debe indicar la evaluación de los daños para cada uno de los propietarios, pues ellos son los destinatarios de las posibles ayudas que ofrecen las distintas Administraciones.

A partir de los datos obtenidos en el reconocimiento visual y con las herramientas proporcionadas por la presente guía, se obtiene un grado de daño, expresado como un coeficiente, para cada uno de los elementos, clasificados en función del uso del recinto donde se encuentra. Relacionando estos coeficientes de daño con el peso en porcentaje que cada elemento tendría en el total de un presupuesto de ejecución material de obra nueva, se obtiene el coeficiente de reposición inicial. Posteriormente, este coeficiente matizado en función de los usos del edificio, superficie y ocupación, es el que afecta a la superficie de cada propietario. En consecuencia, esa superficie es la que pueden utilizar las distintas Administraciones como base para establecer las correspondientes ayudas a los sujetos afectados.

Toda esta información se acompaña de una recopilación de los datos administrativos y técnicos del conjunto del edificio y de sus propietarios.

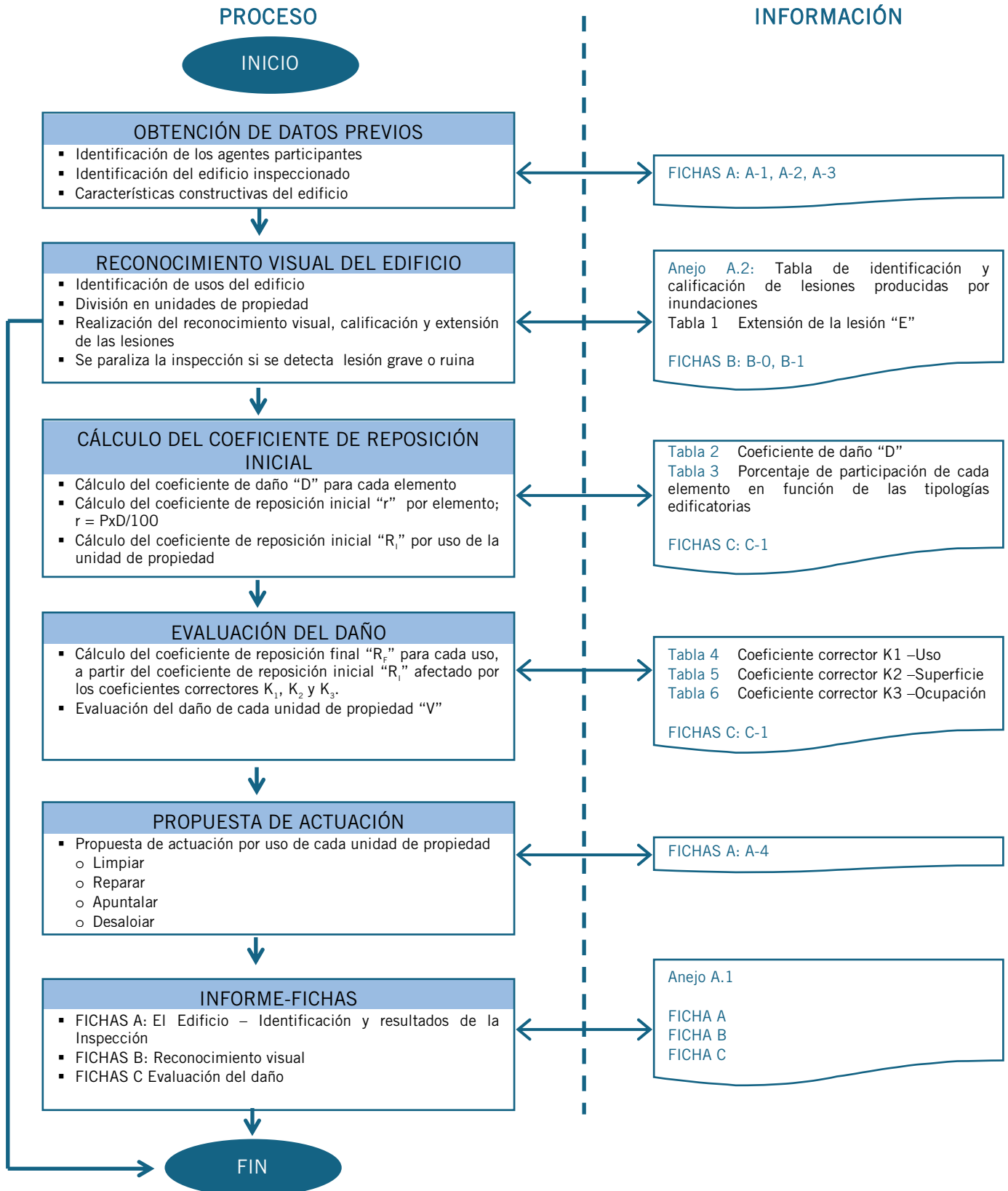
1.2 Etapas de la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones

El procedimiento consta de las siguientes etapas según los epígrafes siguientes:

- Toma de datos
 - Obtención de datos previos
 - Reconocimiento visual del edificio
- Análisis
 - Cálculo del coeficiente de reposición inicial
 - Evaluación del daño
- Resultados
 - Propuesta de actuación
 - Informe- Fichas

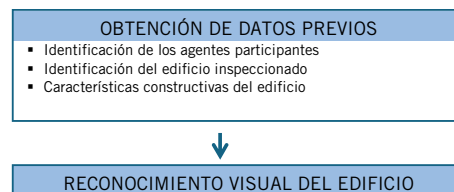
El diagrama de flujo siguiente representa el proceso con los epígrafes y sus actividades, así como las Fichas y Tablas que le sirven de apoyo:

INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE DAÑOS POR INUNDACIONES



Si durante la inspección, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para las personas, no se continuará con la inspección. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea apuntalar y/o desalojar, explicando esta situación en la columna de observaciones.

2 OBTENCIÓN DE DATOS PREVIOS



2.1 Identificación de los agentes participantes

En primer lugar se deben identificar los agentes participantes en dicha inspección, por un lado el peticionario, que es la persona física que atiende al inspector en el momento de realizar la inspección del edificio, representando a la comunidad de propietarios del edificio. Al tratarse de una situación de emergencia el peticionario podrá ser uno de los propietarios, el administrador o cualquier otro representante de la comunidad, (inquilino,...). Debe facilitar su nombre y apellidos, DNI, teléfono, fax, e-mail y dirección, y debe quedar constancia de su presencia, firmando la correspondiente ficha de identificación, durante la realización de la inspección.

Por otro lado también deben quedar registrados los datos de inspector, con competencias para realizar la inspección (arquitecto o arquitecto técnico). Han de quedar reflejados su nombre y apellidos, N° de colegiado, titulación, teléfono, fax, e-mail y dirección.

Tanto en el caso del peticionario como del inspector, debe quedar constancia de su presencia, firmando la correspondiente ficha de identificación indicando la fecha en que se realiza la inspección.

2.2 Identificación del edificio inspeccionado

El contenido de este apartado es meramente descriptivo de la tipología edificatoria y no debe contener indicación de daños o lesiones, que son objeto del siguiente apartado.

El inspector debe tomar los datos necesarios para identificar el edificio inspeccionado, indicando su localización y características del mismo, tales como:

- Dirección, n°, localidad, código postal, provincia y referencia catastral (si se dispone de ella).
- Configuración del edificio:
 - N° de viviendas
 - N° de plazas de aparcamiento
 - N° de locales
 - N° de trasteros
 - N° de plantas sobre rasante incluyendo la planta baja
 - N° de plantas bajo rasante
- Tipología edificatoria, en la que se permite elegir entre los tipos más frecuentes para facilitar su identificación.
 - Unifamiliar
 - aislada
 - hilera o adosada
 - Plurifamiliar
 - bloque
 - entre medianeras

Este dato es interesante de cara a evaluar las lesiones, pues el procedimiento de la presente guía, realiza la evaluación partiendo de los porcentajes de participación de cada elemento en el presupuesto de ejecución material, suponiendo que el edificio afectado se construyera de nueva planta. En consecuencia, ha de quedar claramente identificada la tipología edificatoria, ya que dichos porcentajes variarán según los datos especificados en la Tabla 3 "Porcentaje de participación de cada elemento en función de las tipologías edificatorias".

- El estado de conservación en que se encontraba el edificio antes del suceso por el que se inicia la inspección, clasificado según uno de los siguientes estados:
 - Estado de conservación bueno: Se caracteriza porque el edificio no presenta lesiones como fisuras, grietas, roturas, deformaciones, humedades, material degradado...ni anomalía alguna, que puedan introducir incertidumbres en sus condiciones de seguridad, aptitud al servicio o merma en la durabilidad.
 - Estado de conservación con deficiencias puntuales: Se entiende que un edificio presenta deficiencias puntuales, cuando presenta lesiones, síntomas o anomalías que se localizan en áreas concretas, con una extensión en el elemento del 25% de la longitud, área o volumen y que no es generalizada ni con repetición sistemática en otros elementos análogos del edificio.
 - Estado de conservación con deficiencias generalizadas: Se entiende que un edificio presenta deficiencias generalizadas, cuando presenta lesiones, síntomas o anomalías, de forma generalizada y extendida en la mayor parte de la longitud, área o volumen de un determinado elemento (superior al 25%)
 - Estado de conservación malo: Se caracteriza porque el edificio presenta lesiones como fisuras, grietas, roturas, deformaciones, humedades, material degradado...., que implican una clara incertidumbre sobre las condiciones de seguridad y durabilidad.
- Año de construcción de la vivienda. Si el peticionario desconoce este dato, el inspector deberá averiguarlo. Una posibilidad es consultarlo a través de la Oficina Virtual del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda.³
- Número total de unidades de propiedad⁴ en el edificio.
- Superficie total del edificio, correspondiendo con la superficie construida del mismo, sin incluir patios o jardines, expresada en m².
- Superficie de suelo, que corresponde con la superficie de ocupación en planta de la parcela, expresada en m².
- Nivel de agua exterior alcanzado durante las inundaciones, expresado en m.

2.3 Características constructivas del edificio

Con el objeto de disponer de una breve descripción general del conjunto de edificio y de los materiales utilizados, el inspector debe recoger información general sobre las características constructivas del mismo; tanto de los elementos estructurales (cimientos y estructura), como de los no estructurales, (cubiertas, fachadas, particiones y revestimientos), reseñando los aspectos más significativos de los mismos.

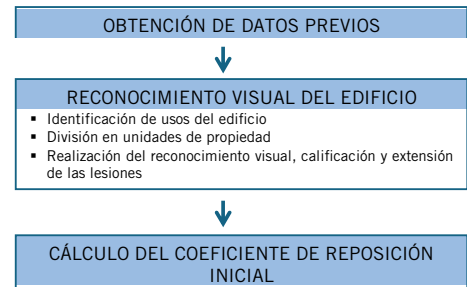
La información referente a la obtención de datos previos que debe recoger el inspector, se reseñará en las Fichas A y en concreto en A-1, A-2 y A-3.

- **FICHAS A:** EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN
 - **A-1** Identificación de los agentes participantes
 - **A-2** Identificación del edificio inspeccionado
 - **A-3** Características constructivas del edificio

³ <http://ovc.catastro.meh.es>

⁴ Unidad de propiedad: Conjunto de inmuebles, dentro de un edificio, que pertenecen a un mismo propietario, incluyendo vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes.

3 RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO



El objetivo del reconocimiento visual es detectar, identificar y calificar las lesiones (fisuras, humedades, degradación del material, roturas y deformaciones...) en elementos constructivos, ya sean estructurales o no estructurales, y en instalaciones.

Antes de iniciar el reconocimiento visual, esta Guía establece unos pasos previos cuyo objetivo principal es designar las distintas partes del edificio para su correcta identificación posterior. Estas fases serían:

- Identificación de usos del edificio
- División en unidades de propiedad

3.1 Identificación de usos del edificio

Antes de comenzar la inspección deben identificarse los distintos usos a los que está destinado el edificio: vivienda, local, garaje o trastero. Toda esta información ha de quedar reflejada en croquis de la sección o de la planta, que incluya las respectivas superficies, así como su localización por niveles.

La superficie en "m²" de cada uso, es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. Generalmente, este dato se puede obtener consultando la Oficina Virtual del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda³.

3.2 División en unidades de propiedad

Se entiende por unidad de propiedad, a los efectos de este documento:

Conjunto de inmuebles, dentro de un edificio, que pertenecen a un mismo propietario, incluyendo vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes. De esta forma se puede evaluar, en una única ficha, las lesiones de todas sus propiedades y asignarle un único expediente de ayudas.

Según esta definición, en planos y esquemas gráficos, se marcarán los límites y se identificarán las diferentes unidades de propiedad, indicando dentro de cada una de ellas, sus usos, niveles, superficies y porcentaje de participación en elementos comunes.

Es importante revisar todas las unidades de propiedad del edificio, para poder asignar ayudas a cada uno de los diferentes propietarios que las soliciten.

Una vez dividido el edificio en las distintas unidades, el siguiente paso es la realización del reconocimiento visual propiamente dicho.

3.3 Realización del reconocimiento visual, calificación y extensión de las lesiones

El reconocimiento visual, consiste en detectar e identificar las lesiones y desperfectos en los diferentes elementos constructivos (estructurales y no estructurales) y en las instalaciones.

En el reconocimiento visual de cada unidad de propiedad, se realiza:

Una identificación de la lesión, “L”, observada en los diferentes elementos inspeccionados.

L

Una calificación de dicha lesión, “C”, que proporciona información sobre la mayor o menor gravedad de la misma. Las posibles calificaciones a asignar a cada lesión observada por su naturaleza e intensidad, son las siguientes:

C

- Bajo-B: La lesión no presupone la existencia de un riesgo claro para la seguridad o durabilidad
- Moderado-M: La lesión presupone dudas razonables respecto a la seguridad, necesitando realizar actuaciones, para no afectar a la vida útil del elemento y evitar la pérdida del umbral mínimo aceptable del mismo, tanto por aspectos de seguridad como de aptitud al servicio
- Alto-A: La lesión presenta riesgo de afectar a otros elementos del edificio, tanto en su nivel de seguridad como de aptitud al servicio, además de que pueda suponer un riesgo de causar perjuicio a terceros

Una valoración de la extensión de la lesión, “E”, según la siguiente tabla:

E Extensión de la lesión	1%-25%	1
	26%-50%	2
	51%-75%	3
	76%-100%	4

E

Tabla 1 Extensión de la lesión “E”

Para ello se incluye en el Anejo A.2, una serie de tablas sobre lesiones y desperfectos, para ayudar al técnico inspector a identificar la causa probable de la lesión observada, a partir de sus síntomas y localización. También incluye una calificación de dichas lesiones en función de la mayor o menor gravedad de las mismas. Dichas tablas son meramente informativas, siendo el técnico inspector el que debe tomar la decisión más adecuada para cada caso que este analizando.

La inspección visual se completará con el correspondiente reportaje fotográfico.

La información referente al reconocimiento visual realizado en cada unidad de propiedad, se reseñará en las Fichas B.

- **FICHAS B:** RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO
 - **B-0:** Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad común
 - **B-1:** Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad

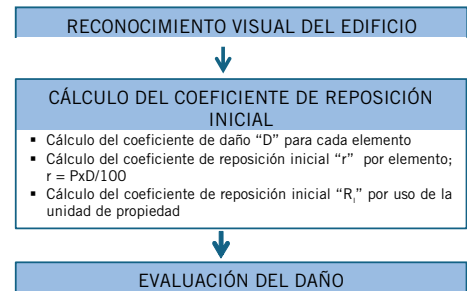
Las decisiones derivadas de todo lo observado, durante el reconocimiento visual, servirán para decidir la propuesta de actuación para cada uso de cada unidad de propiedad, que se reflejarán en la Ficha A.4.

- **A-4** Resumen de resultados finales de la inspección

El inspector deberá reflejar en la Ficha B.1 y la Ficha A.4, cualquier observación de la que considere oportuno dejar constancia en el informe definitivo.

De cualquier modo, si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, tanto de la unidad de propiedad común, como de la privativa, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando esta situación en la columna de observaciones.

4 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL



A partir de los resultados obtenidos en el reconocimiento visual, reflejados en las Fichas B, se debe proceder al cálculo del coeficiente de reposición inicial de cada uso: vivienda, local, garaje, trastero y elementos comunes. (Fichas C0 y C1).

El coeficiente de reposición inicial " R_i ", representa el porcentaje en criterios económicos de reposición por daños sufridos en un determinado uso. Para cada uso, se obtiene como resultado del sumatorio de los coeficientes de reposición parcial " r " de cada elemento, que valora el porcentaje de reposición de cada uno de ellos " P ", en función de la tipología del edificio inspeccionado, y del coeficiente de daño " D " asignado a cada elemento, según la calificación de la lesión y su extensión.

A continuación se explica con más detenimiento la forma de operar con los coeficientes " R_i ", " r ", " P " y " D ".

Las Fichas C las cumplimenta la Administración a partir de los resultados reflejados por el inspector en las Fichas A y B. Aún así se presentan en la presente guía para que el inspector tenga conocimiento del procedimiento completo, tanto en fase de inspección como de evaluación.

4.1 Cálculo del coeficiente de daño "D" para cada elemento

Para calcular el coeficiente de reposición inicial " R_i ", es necesario en primer lugar calcular los coeficientes de daño de cada uno de los elementos en los que se han detectado lesiones durante la inspección, partiendo de los datos recogidos en cuanto a su calificación y extensión.

"D" es el coeficiente de daño, obteniéndose de la Tabla 2 en función de los datos recogidos durante la inspección para cada elemento, valorando:

- La calificación de la lesión "C" (Bajo-B, Moderado-M, Alto-A)
- La extensión de dicha lesión "E" (1,2,3,4)

D

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1,00

Tabla 2 Coeficiente de daño "D"

Por ejemplo, si en un determinado uso, se han detectado en particiones- fábricas, manchas de humedad continuas horizontales, subiendo desde la parte inferior (H11), y se les ha asignado una calificación de la lesión Bajo-B y una extensión de la misma de un 40% (2), se obtiene para dicho elemento de fabricas un coeficiente de daño "D" igual a 0,25.

4.2 Cálculo del coeficiente de reposición inicial “r” por elemento

Una vez obtenido el coeficiente de daño “D” de cada elemento afectado, debemos calcular su coeficiente de reposición inicial “r”.

“r” es el coeficiente de reposición inicial de cada elemento, que representa el porcentaje de participación real del mismo, en el presupuesto total de reposición, una vez se ha tenido en cuenta de que lesión se trata, su calificación y su extensión

Este coeficiente tiene como tope máximo el porcentaje de participación del elemento, en la valoración de daños para cada uso, con arreglo a la tabla Tabla 3

Se calcula mediante la siguiente expresión:

$$r = P \times D$$

Donde:

- “D” es el coeficiente de daño asignado a cada elemento/ instalación, ya explicado en el apartado anterior.
- “P” es el porcentaje de participación máximo de cada elemento/ instalación en el presupuesto total de reposición, en función de la tipología edificatoria de que se trate, y reflejado en la siguiente tabla:

Elementos				Porcentaje de participación máximo (P)				
				Unifamiliar aislada	Unifamiliar adosada	Plurifamiliar en bloque aislado	Plurifamiliar entre medianeras	
Elementos. Comunes	Construivos	Estructurales	Cimientos	5,00%	5,00%	7,00%	8,00%	
			Estructura	15,00%	16,00%	18,00%	17,00%	
		No estructurales	Cubiertas	8,00%	8,00%	3,00%	3,00%	
			Fachadas	Fábrica	16,00%	10,00%	11,50%	10,00%
				Huecos	9,00%	7,00%	6,00%	5,00%
	Instalaciones	Audiovisuales		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	
		Térmicas y energía solar		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	
		Electricidad e iluminación		0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	
		Suministro de agua		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	
		Gas y combustibles líquidos		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	
		Protección		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	
		Evacuación de aguas		0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	
		Transporte		0,00%	0,00%	4,00%	4,00%	
		Elementos. Privativos	Construivos	No estructurales	Particiones	Fábrica	2,00%	4,00%
Huecos	7,50%				8,50%	8,00%	7,50%	
Revestimientos	Paramentos			15,00%	15,00%	12,00%	14,00%	
	Suelos			6,00%	8,00%	6,00%	7,00%	
	Falsos Techos			2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	
Instalaciones	Audiovisuales		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
	Térmicas y energía solar		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
	Electricidad e iluminación		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%		
	Fontanería y aparatos sanitarios		3,00%	4,00%	5,00%	5,00%		
	Gas y combustibles líquidos		3,00%	3,00%	0,50%	0,50%		
	Evacuación de aguas		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%		
			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		

Tabla 3 Porcentaje de participación de cada elemento en función de las tipologías edificatorias⁵

Por ejemplo, para el elemento particiones- fabricas, analizado en el apartado anterior, y tratándose de una tipología edificatoria plurifamiliar entre medianeras, su coeficiente de reposición inicial “r”, sería:

⁵ Los porcentajes utilizados como coeficientes de reposición para las diferentes tipologías edificatorias han sido obtenidos mediante el promedio y posterior contraste de ejemplos provenientes de revistas especializadas tales como Emé Dos o Construc, casos reales cedidos por un estudio de arquitectura, la publicación “Sistema d’estimació ràpida de cost de l’edificació per indicadors” editada por el ITEC y ejemplos extraídos del programa informático Autopem en su versión 2000.

$$r = P \times D = 5,00 \times 0,25 = 1,25$$

Indica que el 1,25% del presupuesto total de reposición es necesario para reponer/ reparar el elemento de particiones- fabricas afectado dentro de el uso del que se este tratando.

4.3 Cálculo del coeficiente de reposición inicial “ R_i ” por uso de la unidad de propiedad

Una vez obtenidos los coeficientes de reposición inicial “ r ” de cada elemento que presenta lesiones dentro de un determinado uso de la unidad de propiedad (vivienda, local, garaje, trastero y elementos comunes), se procede al cálculo del coeficiente de reposición inicial “ R_i ” por usos dentro de dicha unidad de propiedad. Éste se obtiene como sumatorio de todos los coeficientes de reposición inicial por elemento, “ r ”, dentro de cada uso tratado.

“ R_i ” es el coeficiente de reposición inicial por uso, que representa el porcentaje del presupuesto total de reposición de dicho uso que le corresponde, teniendo en cuenta las lesiones localizadas durante la inspección, su calificación y extensión. Resulta de la siguiente expresión:

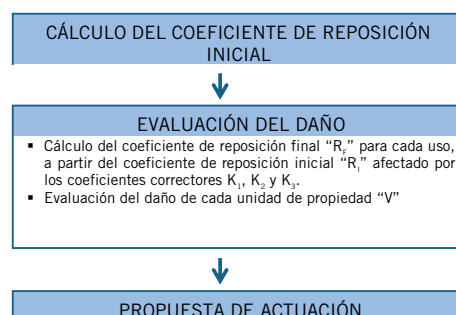
$$R_i = \sum_{(1,2,3,\dots)} r$$

Así llegados a este punto tenemos calculado:

- $R_{i-vivienda}$ – Coeficiente de reposición inicial de vivienda
- $R_{i-local}$ – Coeficiente de reposición inicial de local
- $R_{i-garaje}$ – Coeficiente de reposición inicial de garaje
- $R_{i-trastero}$ – Coeficiente de reposición inicial de trastero
- $R_{i-eltos.comunes}$ – Coeficiente de reposición inicial de parte proporcional de elementos comunes



5 EVALUACIÓN DEL DAÑO



A partir del cálculo del coeficiente de reposición inicial “ R_i ” de cada uso dentro de la unidad de propiedad, se debe proceder al cálculo de coeficiente de reposición final “ R_f ” de dichos usos.

El coeficiente de reposición final “ R_f ”, representa el porcentaje de reposición por daños sufridos en un determinado uso, modificado por factores correctores que tienen en cuenta el uso propiamente dicho, la superficie y la ocupación o no. Dicho coeficiente es el que aplicado a la superficie de cada uso, permitirá estimar el daño final de cada unidad de propiedad, tal y como se describe de forma más detallada en los siguientes apartados.

5.1 Cálculo del coeficiente de reposición final “ R_f ” para cada uso

Para obtener la evaluación del daño, en primer lugar es necesario calcular “ R_f ” es el coeficiente de reposición final de la siguiente manera:

“ R_f ” es el coeficiente de reposición final para cada uso, obtenido a partir de los coeficientes de reposición inicial “ R_i ” establecidos para cada uso, afectado por los coeficientes correctores K_1 , K_2 y K_3 . Así:

$R_{F-vivienda}$	=	$R_{i-vivienda}$	x	K_1	x	K_2	x	K_3	Coeficiente de reposición final de vivienda
$R_{F-local}$	=	$R_{i-local}$	x	K_1	x	K_2	x	K_3	Coeficiente de reposición final de local
$R_{F-garaje}$	=	$R_{i-garaje}$	x	K_1	x	K_2	x	K_3	Coeficiente de reposición final de garaje
$R_{F-trastero}$	=	$R_{i-trastero}$	x	K_1	x	K_2	x	K_3	Coeficiente de reposición final de trastero
$R_{F-eltos.comunes}$	=	$R_{i-eltos.comunes}$	x	K_1	x	K_2	x	K_3	Coeficiente de reposición final de parte proporcional de elementos comunes

Siendo:

K_1 ; coeficiente corrector, en función del uso, con el que se penaliza el local al 50% y los garajes y trasteros al 30% respecto al 100% que se asigna a vivienda y elementos comunes. (Tabla 4):

K_1 Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

Tabla 4 Coeficiente corrector K_1 –Uso

K_2 ; coeficiente corrector, en función de la superficie de cada uso, con el que penalizan las viviendas y locales de más de 90m², los garajes de más de 25m², y los trasteros de más de 9m². (Tabla 5):

K₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
>9 m ²		0,8	
Elemento común			1,0

Tabla 5 Coeficiente corrector K₂ –Superficie

K₃; coeficiente corrector, en función de la ocupación por el se penalizan aquellos usos no ocupados. (Tabla 6):

K₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

Tabla 6 Coeficiente corrector K₃ –Ocupación

Para el cálculo del coeficiente de reposición final de cada uso "**R_f**", durante el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado un coeficiente **K_i** en función del estado de conservación del edificio, ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "**R_f**" para incluir estos u otros aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

5.2 Evaluación del daño por unidad de propiedad "V"

Una vez calculado el coeficiente de reposición final para cada uso dentro de la unidad de propiedad y conocida la correspondiente superficie construida, nos encontramos en disposición de obtener una posible evaluación del daño por uso "**v**", aplicando la siguiente expresión:

$$v = R_f \times S/100$$

Siendo:

R_f: coeficiente de reposición final para cada uso

S: superficie construida para cada uso (m²)

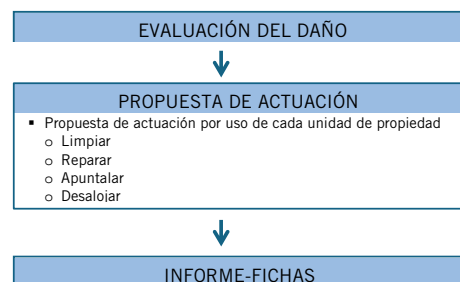
Con ello hemos obtenido una evaluación para cada uso, vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes dentro de cada unidad de propiedad. La evaluación total de la unidad de propiedad "**V**" resultara de la siguiente expresión:

$$V = \sum v$$

Los resultados del cálculo del coeficiente de reposición inicial, quedarán reflejados en las Fichas C cumplimentadas por la Administración:

- **FICHAS C: EVALUACIÓN DEL DAÑO**
 - **C-0:** Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad común
 - **C-1:** Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad
 - **C-2:** Cálculo del daño de la unidad de propiedad

6 PROPUESTA DE ACTUACIÓN



6.1 Propuesta de actuación por uso de cada unidad de propiedad

Una vez aplicado todo el procedimiento de “Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones”, han quedado descritas y calificadas las lesiones y desperfectos detectados mediante la inspección visual. Además se han valorado las extensiones de los mismos.

Ello ha de dar lugar a conclusiones sobre el estado actual del edificio. El inspector con todas las consideraciones que crea oportunas y según la información obtenida durante la inspección, debe determinar los tipos de actuación a realizar para cada uso de cada unidad de propiedad.

Esta guía no propone procedimientos de inferencia que, con los resultados obtenidos en la inspección visual, así como las calificaciones de las lesiones, obtenga de un modo determinista la evaluación de cada uso de las unidades de propiedad.

El inspector, con la ayuda de la calificación y extensión asignada a cada lesión, debe dar una evaluación lo más objetiva posible, que sirva como referente para la toma de decisiones futura.

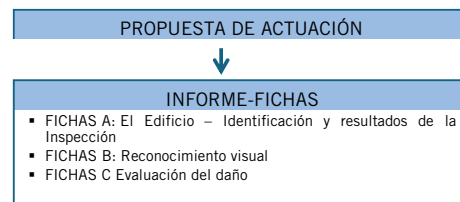
El inspector propondrá qué actuación se debe llevar a cabo para cumplir requisitos de habitabilidad y seguridad de todos los usos dentro de cada unidad de propiedad.

Tipo de actuación	Habitabilidad	Seguridad
Limpiar Se incluirán en este apartado los usos con elementos que pueden tener lesiones de carácter leve, pero que permiten sin necesidad de reparar, apuntalar o desalojar mantener el uso para el que esta destinado únicamente realizando una limpieza y reposición del aspecto original.	Si	No
Reparar Se incluirán en este apartado los usos, en los que los elementos presentan lesiones de cierta relevancia pero que no afectan al conjunto edificado, por lo que únicamente se procederá a reparar los mismos. Se deberá realizar alguna obra, pero sin afectar a la continuidad de uso del inmueble.	Si	Si
Apuntalar Se incluirá en este apartado los usos con elementos en los que se hayan detectado lesiones, de carácter grave o muy grave que puedan suponer una amenaza para la seguridad de los usuarios, y que requieran un refuerzo o apuntalamiento inmediato de la estructura.	No	Si
Desalojar Se incluirá en este apartado los usos en los que existan elementos constructivos o instalaciones que presenten lesiones de carácter grave o muy grave, que imposibiliten la habitabilidad o la seguridad estructural de la vivienda, local, garaje o trastero.	Si	Si

Tanto en el caso de apuntalamiento, como de desalojo, el inspector deberá comunicarlo de manera inmediata al Ayuntamiento correspondiente y a la Administración.

La propuesta de actuación quedará reflejada en la [FICHA A-4](#), junto con el resumen de resultados finales de la inspección.

7 INFORME-FICHAS



El informe para la “Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones”, consta de:

- Fichas
- Reportaje fotográfico

Fichas

El informe consta de tres tipos de fichas: A, B y C.

La “Ficha A”, recoge toda la información administrativa, descriptiva y gráfica del conjunto del edificio y recopila, a modo de resumen, y al finalizar la inspección, los resultados obtenidos en cada unidad de propiedad.

La “Ficha B”, recopila los resultados del reconocimiento visual realizado por el inspector en el edificio, especificando las lesiones, su calificación y extensión. Además incluye toda la información administrativa y descriptiva necesaria para identificar cada unidad de propiedad del edificio.

La “Ficha C”, facilita a la Administración realizar la evaluación de daños para cada unidad de propiedad, a partir de los datos recogidos en las Fichas “A” y “B” y del cálculo del coeficiente de reposición inicial de cada uso dentro de cada unidad de propiedad.

- **FICHAS A:** EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN
 - **A-1** Identificación de los agentes participantes
 - A-1.a Datos del peticionario
 - A-1.b Datos del inspector
 - **A-2** Identificación del edificio inspeccionado
 - A-2.a Localización
 - A-2.b Características del edificio
 - **A-3** Características constructivas del edificio
 - A-3.a Estructurales
 - A-3.b No Estructurales
 - **A-4** Resumen de resultados finales de la inspección
- **FICHAS B:** RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO
 - **B-0:** Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad común
 - **B-1:** Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad
 - B-1.a Datos del interlocutor
 - B-1.b Características de la unidad de propiedad
 - B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad
 - B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad
 - Unidad de propiedad privativa

- Unidad de propiedad común
- **FICHAS C: EVALUACIÓN DEL DAÑO**
 - **C-0:** Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad común
 - **C-1:** Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad
 - **C-1.a** Unidad de propiedad privada
 - **C-1.b** Unidad de propiedad común
 - **C-2:** Evaluación del daño de la unidad de propiedad

Reportaje fotográfico

En el informe el inspector adjuntará todas las fotos que considere oportunas, principalmente aquellas donde aparezcan los elementos inspeccionados que presentan síntomas y lesiones, para definir así la lesión y su ubicación.

7.1 FICHAS A: EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN

Las Fichas A, identifican el edificio inspeccionado a la vez que recopilan los resultados finales obtenidos de dicha inspección.

En la parte superior derecha de la ficha aparece el número de expediente correspondiente al informe, asignado por la Administración.

7-1.1 A-1 Identificación de los agentes participantes

En esta primera ficha se identifican los agentes participantes tal y como queda descrito en el apartado 2.1 , dentro del capítulo “OBTENCIÓN DE DATOS PREVIOS” de la presente guía.

A-1.a Datos del peticionario

A-1.a Datos del peticionario			
Propietario <input type="checkbox"/>		Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/>	
Inquilino <input type="checkbox"/>		Otros <input type="checkbox"/>	
Apellidos	Nombre		
DNI	e-mail		
Fax	Teléfono		
Dirección			
Nº	Puerta	Piso	
Localidad		C.Postal	
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Firma de peticionario y fecha	
	Valencia <input type="checkbox"/>		
	Alicante <input type="checkbox"/>		

Figura 6 Ficha A-1a. Identificación del peticionario

A-1.b Datos del inspector

A-1.b Datos del inspector			
Arquitecto <input type="checkbox"/>		Arquitecto Técnico <input type="checkbox"/>	
Apellidos	Nombre		
Nº colegiado	e-mail		
Fax	Teléfono		
Dirección			
Nº	Puerta	Piso	
Localidad		C.Postal	
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Firma de Técnico y fecha	
	Valencia <input type="checkbox"/>		
	Alicante <input type="checkbox"/>		

Figura 7 Ficha A-1b. Identificación del inspector

7-1.2 A-2 Identificación del edificio inspeccionado

En esta ficha se identifican el edificio inspeccionado tal y como queda descrito en el apartado 2.2 , dentro del capítulo “OBTENCIÓN DE DATOS PREVIOS” de la presente guía. Se debe indicar tanto su localización, como las características generales del mismo en cuanto a configuración, tipología edificatoria, estado de conservación, año de construcción, superficies, nº total de unidades de propiedad y el nivel de agua exterior alcanzado durante las inundaciones (m).

A-2 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO INSPECCIONADO

A-2.a Localización		A-2.b Características del edificio		
Dirección		Configuración	Tipología edificatoria:	Estado de conservación:
Nº		Nº de viviendas	Unifamiliar	Bueno <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Localidad	C.Postal	Nº de plazas	aislada <input type="checkbox"/>	Deficiencias puntuales <input type="checkbox"/> Sin determinar <input type="checkbox"/>
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Nº locales	hilera o adosada <input type="checkbox"/>	Deficiencias generalizadas <input type="checkbox"/>
	Valencia <input type="checkbox"/>	Nº de trasteros	Plurifamiliar	Año de construcción:
	Alicante <input type="checkbox"/>	Nº plantas sobre rasante	bloque <input type="checkbox"/>	Nº total ud. de propiedad
		Nº plantas bajo rasante	entre medianeras <input type="checkbox"/>	Sup. total del edificio
	Referencia catastral ⁽¹⁾	Nivel de agua exterior		Sup. de suelo

Figura 8 Ficha A-2 Identificación del edificio inspeccionado

7-1.3 A-3 Características constructivas del edificio

En esta ficha el inspector recoge las características constructivas generales del edificio tal y como queda descrito en el apartado 2.3 , dentro del capítulo “OBTENCIÓN DE DATOS PREVIOS” de la presente guía. El inspector marcará las casillas de todos los elementos estructurales (A-3.a) y no estructurales (A-3.b) que existen en el edificio, para disponer de una breve descripción del mismo.

A-3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO

A-3.a Estructurales		A-3.b No Estructurales																	
Cimientos		Estructura	Cubiertas		Fachadas		Particiones		Revestimientos										
			Fábrica		Carpintería		Fábrica		Carpintería		Paramentos		Suelos y escaleras		Falsos techos				
Zapatas	<input type="checkbox"/>	Acero	<input type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>	Arcilla cocida	<input type="checkbox"/>	Acero	<input type="checkbox"/>	Arcilla cocida	<input type="checkbox"/>	Acero	<input type="checkbox"/>	Alicatados	<input type="checkbox"/>	Flexibles	<input type="checkbox"/>	Continuos	<input type="checkbox"/>
Losas	<input type="checkbox"/>	Fábrica	<input type="checkbox"/>	Inclinada	<input type="checkbox"/>	A. cocida aligerada	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	A. cocida aligerada	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>	Aplacados	<input type="checkbox"/>	Continuos	<input type="checkbox"/>	Placas	<input type="checkbox"/>
Pilotes	<input type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="checkbox"/>	Aluminio	<input type="checkbox"/>	Hormigón	<input type="checkbox"/>	Aluminio	<input type="checkbox"/>	Enfoscados	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Muros	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Silicocalcáreas	<input type="checkbox"/>	PVC	<input type="checkbox"/>	Silicocalcáreas	<input type="checkbox"/>	PVC	<input type="checkbox"/>	Enl. y guarnecidos	<input type="checkbox"/>	Pétreos	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
						Piedra	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Piedra	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Pinturas	<input type="checkbox"/>	Cerámicos	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
						Moldeado de vidrio	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Moldeado de vidrio	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Decorativos	<input type="checkbox"/>	Soleras	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
													<input type="checkbox"/>	Flexibles	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
													<input type="checkbox"/>	Revocos	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>
													<input type="checkbox"/>	Plásticos	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>

Figura 9 Ficha A-3 Características constructivas del edificio

7-1.4 A-4 Resumen de resultados finales de la inspección

La presente ficha A-4 es aquella en la que el Técnico reflejará todos los resultados obtenidos durante la inspección completa del edificio una vez realizada ésta, a modo de resumen.

La tabla se estructura por unidades de propiedad, donde se identifican, reflejando los diferentes usos de cada una de ellas, con su superficie (m²), nivel, y altura máxima alcanzada por el nivel de agua (m).

De cada uso de las diferentes unidades de propiedad, se recupera el resultado de su coeficiente de reposición inicial y final obtenido en la Ficha C (Administración). Además el Técnico debe asignar una propuesta de actuación (limpiar, reparar, apuntalar o desalojar) a realizar para cada uso de cada unidad de propiedad, en función de los resultados obtenidos del conjunto de inspección del edificio. Esto se acompaña de una columna de observaciones del inspector, en la que debe incluir todas aquellas que crea oportunas.

A-4 RESUMEN DE RESULTADOS FINALES DE LA INSPECCIÓN

Nº Unidad de propiedad	Identificación de la unidad de propiedad				Coeficientes de reposición		Propuesta de actuación				Observaciones del inspector
	Nivel	Uso	Superficie (m ²)	h (m)	R _i	R _f	Limpiar	Reparar	Apuntalar	Desalojar	
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									

Figura 10 Ficha A-4 Resumen de resultados finales de la inspección

7.2 FICHAS B: RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO

Las Fichas B, recogen los resultados obtenidos del reconocimiento visual que realiza el inspector, del edificio completo. Desarrollan una primera Ficha B.0, para elementos comunes, y una o varias Fichas B.1 para cada una de las unidades de propiedad existentes en el edificio, con su identificación, características y análisis de lesiones.

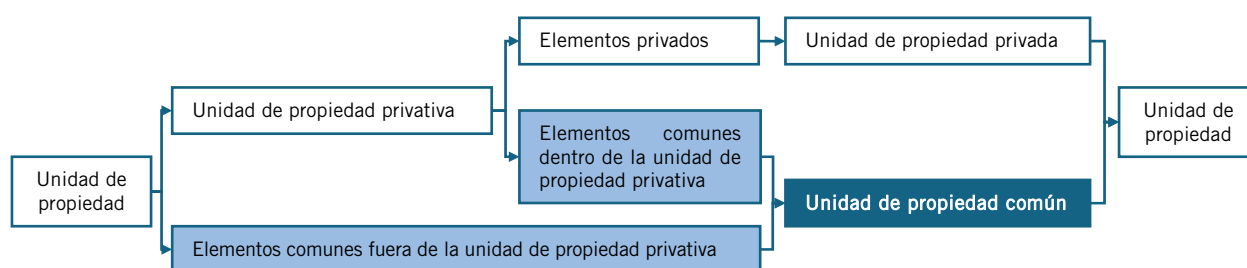
Recordamos que se entiende por unidad de propiedad, en el presente informe, al conjunto de inmuebles dentro del edificio que pertenecen a un mismo propietario, incluyendo vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes, para de esta forma analizar en una única ficha las lesiones de todas sus propiedades y asignarle un único expediente de ayudas.

Antes de iniciar la inspección se deben identificar los diferentes usos y unidades de propiedad del edificio, de forma que se cumplimentará una Ficha B.1 para cada una de ellas, que incorporará los resultados obtenidos en la Ficha B.0 en la parte correspondiente de elementos comunes.

La Ficha B.0 es común a todas las unidades de propiedad del edificio.

De cualquier modo, si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, tanto de la unidad de propiedad común, como de la privativa, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para las personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea apultar y/o desalojar, explicando esta situación en la columna de observaciones.

7-2.1 B-0: Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad común



Entendiendo por elementos comunes del edificio la estructura, cubiertas, fachadas y parte proporcional de instalaciones de uso no privado, se entiende que el resultado de la inspección visual de los mismos, es decir de la unidad de propiedad común, resulta del reconocimiento visual tanto de los elementos comunes del edificio fuera de las unidades de propiedad privativa (escaleras, zaguanes, cubiertas comunitarias...) como de los del interior de cada unidad de propiedad privativa (estructura, fachadas, cubiertas...)

Así el inspector debe cumplimentar en primer lugar, las fichas B-1 para cada unidad de propiedad privativa, analizando las lesiones y su calificación de los elementos comunes dentro de las mismas. A continuación el inspector analiza las lesiones en los elementos comunes fuera de las unidades de propiedad privativa, como escaleras generales, zaguanes, cuartos de instalaciones... y demás estancias generales del edificio localizando, calificando y valorando la extensión de las lesiones en:

- Elementos constructivos → Estructurales
 - Cimientos
 - Estructura
- No estructurales
 - Cubiertas
 - Fachadas
- Instalaciones
 - Audiovisuales
 - Térmicas y energía solar
 - Electricidad e iluminación
 - Suministro de agua
 - Gas y combustibles líquidos
 - Protección
 - Evacuación de aguas
 - Transporte

Con los datos generados de esta inspección de estancias comunes, junto con la toma de datos de lesiones en elementos comunes dentro de cada unidad de propiedad privativa recogidos en las Tablas B-1 (una para cada unidad de propiedad, es decir para cada propietario), el inspector tiene un conocimiento global de las lesiones en los elementos comunes del edificio (unidad de propiedad común), es decir en los cimientos, estructura, las cubiertas, fachadas..., que se reflejará cumplimentando la Ficha B-0, donde el inspector debe especificar para cada elemento la lesión detectada (L), su calificación (C) y la extensión (E) de la misma. Esta Ficha B-0, será común a todas las unidades de propiedad, ya que cada propietario participa con un porcentaje de elementos comunes dentro de su unidad de propiedad, que recordamos incluye vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes.

		ELEMENTOS COMUNES				
B-0: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN						
VALORACIÓN- Operativa	Elementos comunes	Elementos		L	C	E
		Constructivos	Estructurales	Cimientos		
			Estructura			
			Cubiertas			
	No estructurales	Fachadas	Fabrics			
			Huecos			
	Instalaciones	Audiovisuales				
		Térmicas y energía solar				
		Electricidad e iluminación				
		Suministro de agua				
		Gas y combustibles líquidos				
		Protección				
		Evacuación de aguas				
		Transporte				

Figura 11 Ficha B-0 Resultado de la inspección visual en la unidad de propiedad común

Así cada elemento, se le asigna en la presente ficha:

- “L”: Código de identificación de tipo de lesión por efecto de inundación. (Anejo A.2)
- “C”: Calificación de la lesión observada. (Anejo A.2)
- “E”: Extensión de la lesión. (Tabla 1)

7-2.2 B-1: Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad

Previamente a plasmar los resultados obtenidos del reconocimiento visual de cada unidad de propiedad privativa del edificio, el inspector debe para cada una de ellas cumplimentar los apartados B-1.a, B-1.b, B-1.c:

B-1.a Datos del interlocutor

Reflejar los datos de interlocutor, que es la persona física que recibe “in situ” al inspector en el momento de realizar la inspección de la unidad de propiedad, puede ser el propietario, un inquilino, un vecino u otros. De él se debe conocer su nombre y apellidos, DNI, teléfono, dirección, y debe quedar constancia de su presencia firmando la presente ficha de identificación. Además se debe indicar si existe seguro de vivienda y en caso afirmativo incluir el nombre de la compañía aseguradora, el nº de póliza y el tipo de seguro.

B-1.a Datos del interlocutor										
Propietario	<input type="checkbox"/>	Familiar	<input type="checkbox"/>	Inquilino	<input type="checkbox"/>	Vecino	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>	
Apellidos				Nombre						
DNI				Teléfono						
Nº de Póliza										
Dirección										
	Nº			Puerta			Piso			
	Localidad						C.Postal			
	Provincia	Castellón	<input type="checkbox"/>	Valencia	<input type="checkbox"/>	Alicante	<input type="checkbox"/>	Firma del interlocutor y fecha		

Figura 12 Ficha B-1a. Datos del interlocutor

B-1.b Características de la unidad de propiedad

Describir las características de la unidad de propiedad, indicando para cada uso de vivienda, local, garaje o trastero:

- El nivel en el que se encuentra ubicado
- La superficie en m² de cada uso, que es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. Dichos datos se pueden consultar cuando estén disponibles en la -Oficina Virtual del Catastro- del Ministerio de Economía y Hacienda³.
- La ocupación, indicando si la vivienda se encuentra ocupada (1ª residencia) o no, si el local tiene licencia de actividad (ocupada) o no, y si el garaje o trastero, están asignados a una vivienda o local ocupado.
- El número de ocupantes
- La altura máxima alcanzada por el nivel de agua en cada uso de la unidad de propiedad

Además se debe indicar el coeficiente de participación en elementos comunes, que corresponde con la participación de los elementos privados en los elementos comunes según la parte que represente. Dichos datos se pueden consultar cuando estén disponibles en la -Oficina Virtual del Catastro- del Ministerio de Economía y Hacienda³.

B-1.b Características de la unidad de propiedad						
Uso	Nivel	Superficie (m ²)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda			<input type="checkbox"/>			
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje			<input type="checkbox"/>			
Trastero			<input type="checkbox"/>			

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coefficiente de participación en Elto. Común	
--	--

Figura 13 Ficha B-1b. Características de la unidad de propiedad

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad

El inspector dispone de este apartado para reflejar cuantas observaciones considere oportunas sobre la unidad de propiedad y el reconocimiento visual realizado.

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad

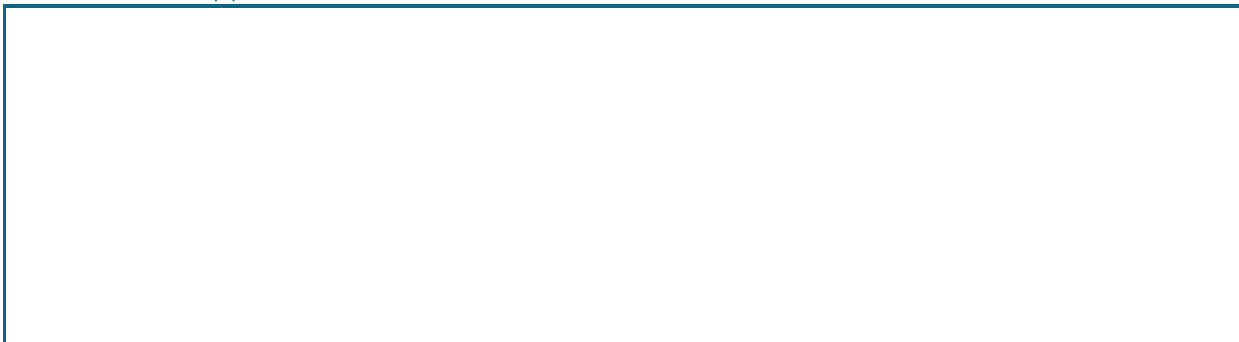
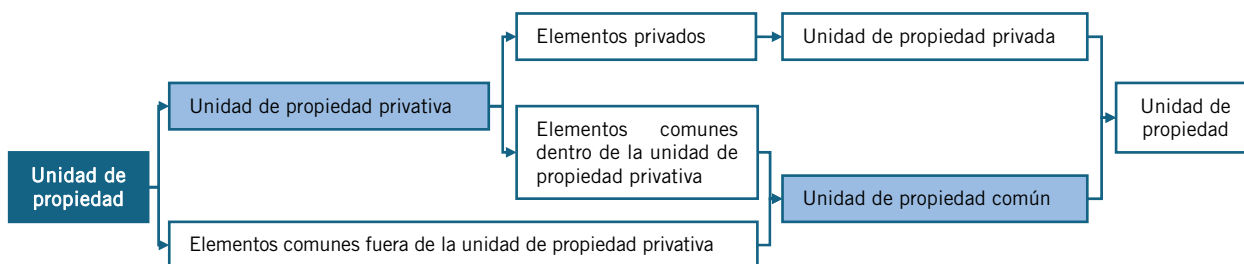


Figura 14 Ficha B-1c. Observaciones de la unidad de propiedad

B-1.d Resultados de la inspección visual en la unidad de propiedad



Esta tabla, refleja los resultados del reconocimiento visual realizado para cada unidad de propiedad.

Se entiende por unidad de propiedad aquella que agrupa todos los usos pertenecientes a un mismo propietario (vivienda, local, garaje, trastero y elementos comunes). Para el análisis de los resultados obtenidos en el reconocimiento visual, esta la hemos dividido en:

- **Unidad de propiedad privada:** Es aquella parte de la unidad de propiedad que se realiza la inspección desde el interior de un uso privado del propietario, es decir desde la vivienda, el local, el garaje o el trastero.

En ella se inspeccionan, tanto elementos comunes del edificio, como estructura, fachadas, cubiertas, como los elementos privados propiamente dichos (particiones, revestimientos...)

En el caso de la inspección de los elementos comunes dentro de la unidad de propiedad privada, se trata únicamente de una toma de datos no operativa, ya que el inspector solo puede tener conocimiento de la lesión (L) y calificación (C) de la misma, y no de su extensión (E), porque está realizando un análisis del elemento común del edificio dentro de una unidad de propiedad y no en el conjunto del edificio. Aún así la toma de datos de lesiones en elementos comunes en el interior de cada unidad de propiedad privada, servirá al inspector de conocimiento de todas las lesiones existentes en los elementos comunes del edificio, para posteriormente con los datos obtenidos del reconocimiento visual de todas ellas, poder cumplimentar la ficha BO de lesiones de los elementos comunes del edificio, es decir de la unidad de propiedad común.

El inspector debe localizar y calificar las lesiones en los elementos comunes dentro de la unidad de propiedad privada, en:

- | | | |
|-------------------------|------------------------------|--------------|
| Elementos constructivos | → Estructurales | - Cimientos |
| | | - Estructura |
| | → No estructurales | - Cubiertas |
| | | - Fachadas |
| Instalaciones | → Audiovisuales | |
| | → Térmicas y energía solar | |
| | → Electricidad e iluminación | |
| | → Suministro de agua | |

- Gas y combustibles líquidos
- Protección
- Evacuación de aguas
- Transporte

En los elementos privados propiamente dichos dentro de la unidad de propiedad privativa, los resultados de la inspección si que proporcionan una evaluación completa de lesiones, donde el inspector debe especificar para cada elemento la lesión detectada (L), su calificación (C) y la extensión (E) de la misma.

El inspector debe localizar, calificar y valorar la extensión de las lesiones en los elementos privados dentro de la unidad de inspección privativa, en:

Elementos constructivos → No estructurales - Particiones
 - Revestimientos

Instalaciones → Audiovisuales
 → Térmicas y energía solar
 → Electricidad e iluminación
 → Fontanería y aparatos sanitarios
 → Gas y combustibles líquidos
 → Evacuación de aguas

- Unidad de propiedad común: Es aquella parte de la unidad de propiedad, que corresponde a todos los elementos constructivos e instalaciones comunes del edificio. Sus resultados dependen reconocimiento visual del edificio realizado en escaleras generales, zaguanes, cuartos de instalaciones....y de la inspección de elementos comunes dentro de las unidades de propiedad privativa. Los resultados obtenidos son comunes a todas las unidades de propiedad.

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad																	
■ Unidad de propiedad privativa																	
TOMA DE DATOS- No operativa	Elementos comunes	Elementos	Vivienda			Local			Garaje			Trastero					
			L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E			
VALORACIÓN- Operativa	Constructivos	Estructurales	Cimientos														
			Estructura														
		No estructurales	Cubiertas														
			Fachadas	Fabrics													
				Huecos													
	Instalaciones	Audiovisuales															
		Térmicas y energía solar															
		Electricidad e iluminación															
		Suministro de agua															
		Gas y combustibles líquidos															
		Protección															
		Evacuación de aguas															
		Transporte															
		Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones												
					Fábrica												
	Suelos																
	Revestimientos			Paramentos													
				Suelos													
	Instalaciones		Falsos Techos														
Audiovisuales																	
Térmicas y energía solar																	
Electricidad e iluminación																	
Fontanería y aparatos sanitarios																	
Gas y combustibles líquidos																	
Evacuación de aguas																	
■ Unidad de propiedad común																	
Elementos			RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.O														

Figura 15 Ficha B-1d. Resultados de la inspección visual en la Unidad de Inspección total

Así cada elemento, se le asigna en la presente ficha:

- “L”: Código de identificación de tipo de lesión por efecto de inundación. (Anejo A.2)
- “C”: Calificación de la lesión observada. (Anejo A.2)
- “E”: Extensión de la lesión. (Tabla 1)

A continuación y como resumen, se dan unas indicaciones sobre los pasos a seguir para la realización de la inspección del edificio y cumplimentación de las correspondientes fichas:

- El inspector, previamente a iniciar la inspección, debe dividir el edificio en las diferentes unidades de propiedad, quedando éstas claramente identificadas.
- A continuación, debe visitar cada unidad de propiedad, cumplimentando para cada una de ellas la Ficha B-1. Cuando el inspector accede a la unidad de propiedad privativa, puede observar lesiones tanto en elementos privados, (tabiques, instalación de fontanería, aparatos sanitarios, pavimentos...), como en elementos comunes del edificio, (estructura, fachadas, cubiertas). Las lesiones, y su calificación, detectadas en estos elementos comunes, ubicados dentro de una unidad de propiedad privativa, se reflejarán en la Ficha B-1.d. Esta información servirá para cumplimentar posteriormente la Ficha B-0, que es la que recoge todos los datos de lesiones detectadas en los elementos comunes del edificio, es decir en la unidad de propiedad común.
- Posteriormente, el inspector inspeccionará las estancias comunes del edificio (escaleras generales, zaguanes, cuartos de instalaciones, cubiertas comunitarias...) y con los datos recogidos en las mismas, junto con la toma de datos anteriormente realizada para los elementos comunes ubicados dentro de cada unidad de propiedad privativa (Fichas B-1), cumplimentará la Ficha B-0 de inspección visual de lesiones en los elementos comunes del edificio, es decir en la unidad de propiedad común.

De todo lo especificado hasta el momento, se debe puntualizar, que en el caso de las instalaciones, hay una parte de las mismas que es privada, mientras que otra parte es comunitaria. Por ejemplo en la instalación de agua, desde la acometida hasta los contadores individuales, se considera instalación comunitaria y a partir de este punto, ya es privada. De ahí que determinadas instalaciones se contemplen tanto en la Ficha B-0 como en la B-1, y ha de ser el inspector el que deba rellenar uno u otro campo dependiendo de donde se encuentre localizada la lesión.

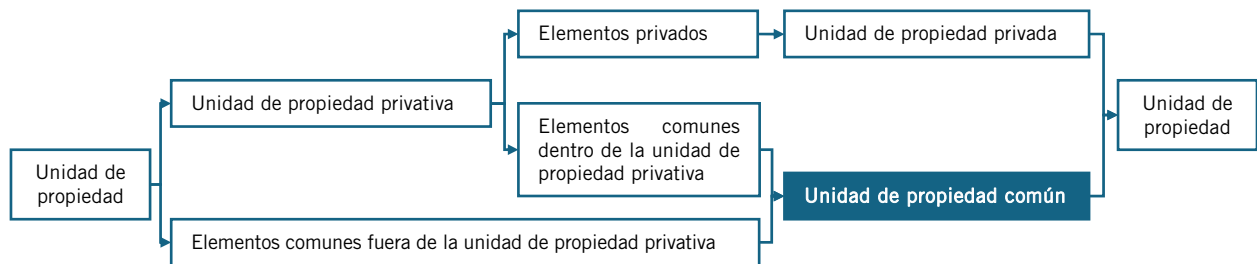
7.3 FICHAS C: EVALUACIÓN DEL DAÑO

Las Fichas C, contienen la evaluación definitiva de daños para cada unidad de propiedad. Desarrollan una primera Ficha C.0, para la unidad de propiedad común, y una o varias Fichas C.1 y C.2 para cada una de las unidades de propiedad en que se ha dividido el edificio.

Las Fichas C, se rellenan directamente a partir de los datos y resultados aportados en las Fichas A y B. De esta forma, por ejemplo, la Administración puede realizar una evaluación del daño de cada propietario, de manera automática.

La Ficha C.0 es común a todas las unidades de propiedad del edificio.

7-3.1 C-0: Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad común



La finalidad de esta ficha es el cálculo del coeficiente de reposición inicial $R_{i \text{ eltos. comunes}}$, obtenido como suma de las $r_{\text{ eltos. comunes}}$, siendo r el coeficiente de reposición inicial de cada elemento, en función la lesión detectada, su calificación y extensión, y obteniéndose

$$r = P \times D$$

siendo:

- **“P”** es el porcentaje de participación máximo de cada elemento en el presupuesto total de reposición, en función de la tipología edificatoria de que se trate y según la Tabla 3
- **“D”** es el coeficiente de daño, obtenido de la Tabla 2, en función de los datos recogidos durante la inspección de cada elemento.

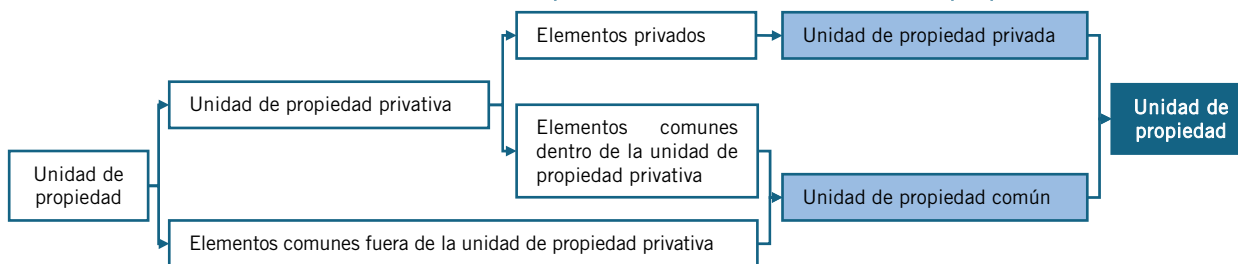
Una vez obtenidos los coeficientes de reposición r para cada uno de los elementos, se calcula la $R_{i \text{ eltos. comunes}}$, como sumatorio de r ya calculados.

C-0: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN

Elementos		P	Elementos comunes		
			D	$r_{\text{ eltos. comunes}} = P \times D$	
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales	Cimientos		
			Estructura		
		No estructurales	Cubiertas		
			Fachadas	Fabrics Huecos	
	Instalaciones	Audiovisuales			
		Térmicas y energía solar			
		Electricidad e iluminación			
		Suministro de agua			
		Gas y combustibles líquidos			
		Protección			
		Evacuación de aguas			
		Transporte			
		$R_{i \text{ eltos. comunes}} = \sum r_{\text{ eltos. comunes}}$			

Figura 16 Ficha C-0. Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad común

7-3.2 C-1 Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad



La finalidad de esta ficha es el cálculo del coeficiente de reposición inicial “ R_i ”, para:

$R_{i-vivienda}$	- Coeficiente de reposición inicial de vivienda	C-1.a Unidad de propiedad privada
$R_{i-local}$	- Coeficiente de reposición inicial de local	
$R_{i-garaje}$	- Coeficiente de reposición inicial de garaje	
$R_{i-trastero}$	- Coeficiente de reposición inicial de trastero	
$R_{i-eltos.comunes}$	- Coeficiente de reposición inicial de elementos comunes	C-1.b Unidad de propiedad común ⁽¹⁾

(1) Es el coeficiente de reposición inicial de la unidad de propiedad común, obtenido en la Ficha C.0, y que es común a todas las unidades de propiedad del edificio.

Dicho coeficiente de reposición “ R_i ”, se obtiene como suma de las “ r ” de cada uno de los elementos de cada uso de la unidad de propiedad, siendo “ r ” el coeficiente de reposición inicial de cada elemento, en función de la lesión detectada, su calificación y extensión, y obteniéndose

$$r = P \times D$$

siendo:

- “**P**” es el porcentaje de participación máximo de cada elemento en el presupuesto total de reposición, en función de la tipología edificatoria de que se trate y según la Tabla 3
- “**D**” es el coeficiente de daño, obtenido de la Tabla 2, en función de los datos recogidos durante la inspección de cada elemento.

Una vez obtenidos los coeficientes de reposición “ r ” para cada uno de los elementos en cada uso (vivienda, local, garaje, trastero y elementos comunes), se calcula la “ R_i ” de cada uso, como sumatorio de “ r ” de cada elemento, según la siguiente expresión:

$$R_i = \sum r$$

Así llegados a este punto tenemos calculado:

- $R_{i-vivienda}$ – Coeficiente de reposición inicial de vivienda
- $R_{i-local}$ – Coeficiente de reposición inicial de local
- $R_{i-garaje}$ – Coeficiente de reposición inicial de garaje
- $R_{i-trastero}$ – Coeficiente de reposición inicial de trastero
- $R_{i-eltos.comunes}$ – Coeficiente de reposición inicial de elementos comunes

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada													
Elementos				p	Vivienda		Local		Garaje		Trastero		
					D	$r_{vivienda}=PxD$	D	$r_{local}=PxD$	D	$r_{garaje}=PxD$	D	$r_{trastero}=PxD$	
Elementos privados	Construccion	No estructurales	Particiones	Fábrica	0								
				Huecos	0								
				Paramentos	0								
				Revestimientos	0								
				Falsos Techos	0								
	Instalaciones	Audiovisuales			0								
		Térmicas y energía solar			0								
		Electricidad e iluminación			0								
		Fontanería y aparatos sanitarios			0								
		Gas y combustibles líquidos			0								
		Evacuación de aguas			0								
						$R_{i-vivienda} = \sum r_{vivienda}$		$R_{i-local} = \sum r_{local}$		$R_{i-garaje} = \sum r_{garaje}$		$R_{i-trastero} = \sum r_{trastero}$	

C-1.b Unidad de propiedad común		
Elementos comunes	$R_{i-elementos comunes} = \sum r_{elementos comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0 0,00

Figura 17 Ficha C-1. Estimación del coeficiente de reposición inicial en la unidad de propiedad

7-3.3 C-2 Evaluación del daño de la unidad de propiedad

Esta ficha permite obtener una evaluación del daño por uso mediante la siguiente expresión:

$$v = R_f \times S / 100$$

donde:

R_f: coeficiente de reposición final de cada uso, obtenido a partir de los coeficientes de reposición inicial “R_i” de cada uso, modificado por los coeficientes correctores K₁, K₂ y K₃.

$$R_f = R_i \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

Siendo:

K₁: coeficiente corrector, en función del uso. (Tabla 4)

K₂: coeficiente corrector, en función de la superficie de cada uso. (Tabla 5)

K₃: coeficiente corrector, en función de la ocupación de cada uso. (Tabla 6)

S: Superficie construida para cada uso (m²)

La evaluación total será el sumatorio de todos los "v" calculados para cada uso de la unidad de propiedad. Este valor final representa la superficie, afectada por las inundaciones, de cada propietario.

$$V = \sum v$$

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R _i	K ₁	K ₂	K ₃	R _{f(i)} R _i x K ₁ x K ₂ x K ₃	S (m ²)	v = R _f x S / 100
Uso	Vivienda							
	Local							
	Garaje							
	Trastero							
	Elementos Comunes							
								V = Σ v

Figura 18 Ficha C-2. Evaluación del daño de la unidad de propiedad

Para el cálculo del coeficiente de reposición final de cada uso “R_f”, durante el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado un coeficiente K_i función del estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar “R_f” para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

ANEJOS

A.1

FICHAS - "INSPECCIÓN Y EVALUACIÓN DE DAÑOS EN EDIFICIOS POR INUNDACIONES"

- FICHAS A: EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN
- FICHAS B: RECONOCIMIENTO VISUAL DEL EDIFICIO
- FICHAS C: EVALUACIÓN DEL DAÑO

FICHAS A: EL EDIFICIO - IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN

EXPEDIENTE

A-1 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES PARTICIPANTES

A-1.a Datos del peticionario			
Propietario <input type="checkbox"/>		Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/>	
Inquilino <input type="checkbox"/>		Otros <input type="checkbox"/>	
Apellidos			Nombre
DNI			e-mail
Fax			Teléfono
Dirección			
Nº	Puerta	Piso	
Localidad	C.Postal		
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Firma de peticionario y fecha	
	Valencia <input type="checkbox"/>		
	Alicante <input type="checkbox"/>		

A-1.b Datos del inspector			
Arquitecto <input type="checkbox"/>		Arquitecto Técnico <input type="checkbox"/>	
Apellidos			Nombre
Nº colegiado			e-mail
Fax			Teléfono
Dirección			
Nº	Puerta	Piso	
Localidad	C.Postal		
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Firma de Técnico y fecha	
	Valencia <input type="checkbox"/>		
	Alicante <input type="checkbox"/>		

A-2 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO INSPECCIONADO

A-2.a Localización			
Dirección			
Nº			
Localidad	C.Postal		
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Referencia catastral ⁽¹⁾	
	Valencia <input type="checkbox"/>		
	Alicante <input type="checkbox"/>		

A-2.b Características del edificio			
Configuración	Tipología edificatoria:	Estado de conservación:	
Nº de viviendas	Unifamiliar	Bueno <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>
Nº de plazas		Deficiencias puntuales <input type="checkbox"/>	Sin determinar <input type="checkbox"/>
Nº locales	aislada <input type="checkbox"/>	Deficiencias generalizadas <input type="checkbox"/>	
Nº de trasteros	hilera o adosada <input type="checkbox"/>	Año de construcción:	
Nº plantas sobre rasante	Plurifamiliar	Nº total ud. de propiedad	
Nº plantas bajo rasante		bloque <input type="checkbox"/>	Sup. total del edificio
Nivel de agua exterior	entre medianeras <input type="checkbox"/>	Sup. de suelo	

(1) La referencia catastral en caso de edificio plurifamiliar no existe para el edificio. Se cumplimentara en la FICHA B1 de cada UI

A-3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO

A-3.a Estructurales		A-3.b No Estructurales							
Cimientos	Estructura	Cubiertas	Fachadas		Particiones		Revestimientos		
			Fábrica	Carpintería	Fábrica	Carpintería	Paramentos	Suelos y escaleras	Falsos techos
Zapatas <input type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Plana <input type="checkbox"/>	Arcilla cocida <input type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Arcilla cocida <input type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Alicatados <input type="checkbox"/>	Flexibles <input type="checkbox"/>	Continuos <input type="checkbox"/>
Losas <input type="checkbox"/>	Fábrica <input type="checkbox"/>	Inclinada <input type="checkbox"/>	A. cocida aligerada <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	A. cocida aligerada <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Aplacados <input type="checkbox"/>	Continuos <input type="checkbox"/>	Placas <input type="checkbox"/>
Pilotes <input type="checkbox"/>	Hormigón <input type="checkbox"/>		Hormigón <input type="checkbox"/>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Hormigón <input type="checkbox"/>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Enfoscados <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	
Muros <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		Silicocalcáreas <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Silicocalcáreas <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Enl. y guarnecidos <input type="checkbox"/>	Pétreos <input type="checkbox"/>	
			Piedra <input type="checkbox"/>		Piedra <input type="checkbox"/>		Pinturas <input type="checkbox"/>	Cerámicos <input type="checkbox"/>	
			Moldeado de vidrio <input type="checkbox"/>		Moldeado de vidrio <input type="checkbox"/>		Decorativos <input type="checkbox"/>	Soleras <input type="checkbox"/>	
							Flexibles <input type="checkbox"/>		
							Revocos <input type="checkbox"/>		
							Plásticos <input type="checkbox"/>		

A-4 RESUMEN DE RESULTADOS FINALES DE LA INSPECCIÓN

N°UP	Identificación de la unidad de propiedad			Coeficientes de reposición		Propuesta de actuación				Observaciones del inspector	
	Nivel	Uso	Superficie (m²)	h (m)	R _I	R _F	Limpiar	Reparar	Apuntalar		Desalojar
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									
		Vivienda									
		Local									
		Garaje									
		Trastero									
		Elto. común									

B-0: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN

VALORACIÓN- Operativa

Elementos			Elementos comunes				
			L	C	E		
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos				
			Estructura				
		No estructurales	Cubiertas				
			Fachadas	Fabrics			
				Huecos			
	Instalaciones	Audiovisuales					
		Térmicas y energía solar					
		Electricidad e iluminación					
		Suministro de agua					
		Gas y combustibles líquidos					
Protección							
Evacuación de aguas							
Transporte							

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 E: Extensión de la lesión

E Extensión de la lesión	1%-25%	1
	26%-50%	2
	51%-75%	3
	76%-100%	4

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

Nº UP:

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor

Propietario Familiar Inquilino Vecino Otros

Apellidos Nombre

DNI Teléfono

Nº de Póliza

Dirección

Nº Puerta Piso

Localidad C.Postal

Provincia Castellón

Valencia

Alicante

Firma del interlocutor y fecha

B-1.b Características de la unidad de propiedad

Uso	Nivel	Superficie (m ²)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda			<input type="checkbox"/>			
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje			<input type="checkbox"/>			
Trastero			<input type="checkbox"/>			

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coficiente de participación en Elto. Común

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad

Nº UP

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad

• Unidad de propiedad privativa

TOMA DE DATOS- No operativa

Elementos				Vivienda			Local			Garaje			Trastero					
				L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E			
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos															
			Estructura															
		No estructurales	Cubiertas															
			Fachadas	Fabrics														
				Huecos														
	Instalaciones	Audiovisuales																
		Térmicas y energía solar																
		Electricidad e iluminación																
		Suministro de agua																
		Gas y combustibles líquidos																
Protección																		
Evacuación de aguas																		
Transporte																		

VALORACIÓN- Operativa

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica												
				Suelos												
			Revestimientos	Paramentos												
		Suelos														
		Falsos Techos														
	Instalaciones	Audiovisuales														
		Térmicas y energía solar														
		Electricidad e iluminación														
		Fontanería y aparatos sanitarios														
		Gas y combustibles líquidos														
Evacuación de aguas																

• Unidad de propiedad común

Elementos	RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.0
-----------	---

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

C-0: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN

Elementos		P	Elementos comunes		
			D	$r_{\text{elementos comunes}} = P \times D$	
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales	Cimientos		
			Estructura		
		No estructurales	Cubiertas		
			Fachadas	Fabrics	
				Huecos	
	Instalaciones	Audiovisuales			
		Térmicas y energía solar			
		Electricidad e iluminación			
		Suministro de agua			
		Gas y combustibles líquidos			
		Protección			
		Evacuación de aguas			
		Transporte			
					$R_{\text{elementos comunes}} = \sum r_{\text{elementos comunes}}$

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B)

1xELEMENTO COMUN

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
 D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento
 R_i: coeficiente de reposición inicial

Nº UP:

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada									
Elementos									
Elementos privados	P	Vivienda		Local		Garaje		Trastero	
		D	$r_{vivienda}=PxD$	D	$r_{local}=PxD$	D	$r_{garaje}=PxD$	D	$r_{trastero}=PxD$
Construccion	No estructurales	Particiones	Fábrica						
			Huecos						
		Revestimientos	Paramentos						
			Suelos						
			Falsos Techos						
	Instalaciones	Audiovisuales							
		Térmicas y energía solar							
		Electricidad e iluminación							
		Fontanería y aparatos sanitarios							
		Gas y combustibles líquidos							
Evacuación de aguas									
		$R_{1-vivienda} = \sum r_{vivienda}$		$R_{1-local} = \sum r_{local}$		$R_{1-garaje} = \sum r_{garaje}$		$R_{1-trastero} = \sum r_{trastero}$	

C-1.b Unidad de propiedad común		
Elementos comunes	$R_{1-elementos\ comunes} = \sum r_{elementos\ comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R_1	K_1	K_2	K_3	$R_F^{(1)}$ $R_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3$	S (m ²)	$v = R_F \times S / 100$
Uso	Vivienda							
	Local							
	Garaje							
	Trastero							
	Elementos Comunes							
							$V = \sum v$	

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B)

1xUI

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de PxD

R_i: coeficiente de reposición inicial

R_f: coeficiente de reposición final

K₁: Coeficiente corrector por uso

K ₁ Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K₂: Coeficiente corrector por superficie

K ₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
		>9 m ²	0,8
Elemento común		1,0	

K₃: Coeficiente corrector por ocupación

K ₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m² para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "R_f" para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

A.2

TABLA DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LESIONES PRODUCIDAS POR INUNDACIONES

Elemento		Síntoma	Localización	Código	Causa probable del daño	Calificación	Origen
Elementos constructivos	Estructura	Fisuras transversales	Cara inferior y en los laterales, en el centro	F1	Falta de resistencia a tracción positiva para absorber el aumento de carga por acumulación de agua en el forjado	Alto	Mecánico
			Cara superior y en los laterales, en los extremos	F2	Falta de resistencia a tracción negativa para absorber el aumento de carga por acumulación de agua en el forjado	Alto	
		Fisuras longitudinales	Cara superior, en el centro	F3	Falta de resistencia a compresión para absorber el aumento de carga por acumulación de agua en el forjado	Alto	
		Fisuras inclinadas	Alma, cerca de apoyos	F4	Falta de resistencia a cortante para absorber el aumento de carga por acumulación de agua en el forjado	Alto	
		Excesiva curvatura	Zona central	D1	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en el forjado	Moderado	
		Manchas de humedad generalizadas	En la parte inferior del elemento	H1	Inundación del recinto situado en el forjado superior	Bajo	
				H2	Desbordamiento de aparatos sanitarios situados en el forjados superior		
		Manchas de humedad puntuales	Zonas cercanas a bajantes	H3	Fugas en las instalaciones de desagüe o saneamiento por sobrecarga de la red	Bajo	
	Locales bajo cubierta		H4	Fallo de la impermeabilización de la cubierta por inundación			
	Pilares	Fisuras transversales	No pasantes, distribuidas uniformemente	F5	Falta de resistencia a flexocompresión por aumento de carga debida a la acumulación de agua en el forjado o por empuje horizontal del agua	Alto	
			Una fisura pasante	F6	Asiento local del cimiento por variación de humedad del suelo	Alto	
		Fisuras longitudinales	Mitad superior	F7	Falta de resistencia a compresión por aumento de carga por acumulación de agua	Alto	
		Fisuras inclinadas	Mitad superior e inferior	F8	Falta de resistencia a cortante por aumento de carga debida a la acumulación de agua en el forjado o por empuje horizontal del agua	Alto	
		Desplome	Mitad superior	D2	Empuje horizontal de agua	Alto	
		Manchas de humedad continuas horizontales	Subiendo desde la parte inferior	H5	Inundación del recinto donde se ubica el elemento	Bajo	
				H6	Desbordamiento de aparatos sanitarios situados en el recinto donde se ubica el elemento		
Bajando desde la parte superior			H7	Inundación del recinto situado en el forjado superior			
	H8		Desbordamiento de aparatos sanitarios situados en el forjados superior				
Manchas de humedad puntuales	Zonas cercanas a bajantes	H9	Fugas en las instalaciones de desagüe o saneamiento por sobrecarga de la red	Bajo			
	Locales bajo cubierta	H10	Fallo de la impermeabilización de la cubierta por inundación				

A.2 TABLA DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LESIONES PRODUCIDAS POR INUNDACIONES

Elemento	Síntoma	Localización	Código	Causa probable del daño	Calificación económica	Origen		
Elementos constructivos	Fachadas y particiones	Fábricas	Fisuras horizontales	Mitad inferior del tabique	F9	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en el forjado inferior	Moderado	Mecánico
			Fisuras verticales	Mitad superior del tabique	F10	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en el forjado superior		
			Fisuras inclinadas	Mitad inferior del tabique	F11	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en los forjados superior e inferior		
				Tabiques apoyados paralelamente a un voladizo, marcando las zonas traccionadas	F12	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en el forjado inferior		
				Alejándose de forma descendente desde el encuentro con un pilar	F13	Asiento diferencial de los cimientos por variación de humedad del suelo	Alto	
			Manchas de humedad continuas horizontales	Subiendo desde la parte inferior	H11	Inundación del recinto donde se ubica el elemento	Bajo	Higrotérmico
					H12	Desbordamiento de aparatos sanitarios situados en el recinto donde se ubica el elemento		
				Bajando desde la parte superior	H13	Inundación del recinto situado en el forjado superior		
			Manchas de humedad puntuales	Zonas cercanas a bajantes	H14	Desbordamiento de aparatos sanitarios situados en el forjados superior	Bajo	Higrotérmico
				Locales bajo cubierta	H15	Fugas en las instalaciones de desagüe o saneamiento por sobrecarga de la red		
			Grietas y/o rotura elementos	Conductos exteriores de ventilación y/o humos,...	R1	Fallo de la impermeabilización de la cubierta por inundación	Bajo	Mecánico
			Caída de elementos exteriores	Adornos, pretilas, balastradas, cornisas, etc...	R2	Empuje del agua	Moderado	
			Rotura cerramiento de fábrica	Mitad inferior	R3	Empuje horizontal de agua		
			Desplomes de tabiques	Mitad superior	D3	Empuje horizontal de agua	Moderado	Higrotérmico
			Degradación del material		M1	Exposición al agua en un periodo prolongado de tiempo		
	Huecos	Degradación de carpintería de madera			M2	Deterioro provocado por la humedad	Moderado	Higrotérmico
		Caída/ rotura de cristales			R4	Golpe de agua	Bajo	Mecánico
		Descuadres y distorsiones de puertas y ventanas			D4	Falta de rigidez para absorber las deformaciones ocasionadas por el aumento de carga debido a la acumulación de agua en el forjado inferior	Moderado	
						H16	Obstrucción del sistema de evacuación de la cubierta	Bajo
	Cubiertas	Embalsamiento de agua	Centro de vano o crujía	H16	Obstrucción del sistema de evacuación de la cubierta	Bajo	Higrotérmico	
Rotura o caída de elementos de cubrición de cubiertas		Tejas, rasillas, pizarras, losetas,...	R5	Golpe o acumulación de agua	Bajo			
Degradación del material		Aislantes, impermeabilizantes,...	M3	Exposición al agua en un periodo prolongado de tiempo	Moderado			
Revestimientos	Rotura y/o desprendimiento de revestimientos	Paramentos, suelos y techos	R6	Golpe o acumulación de agua	Bajo	Higrotérmico		
	Degradación del material	Paramentos, suelos y techos	M4	Exposición al agua en un periodo prolongado de tiempo				

A.2 TABLA DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LESIONES PRODUCIDAS POR INUNDACIONES

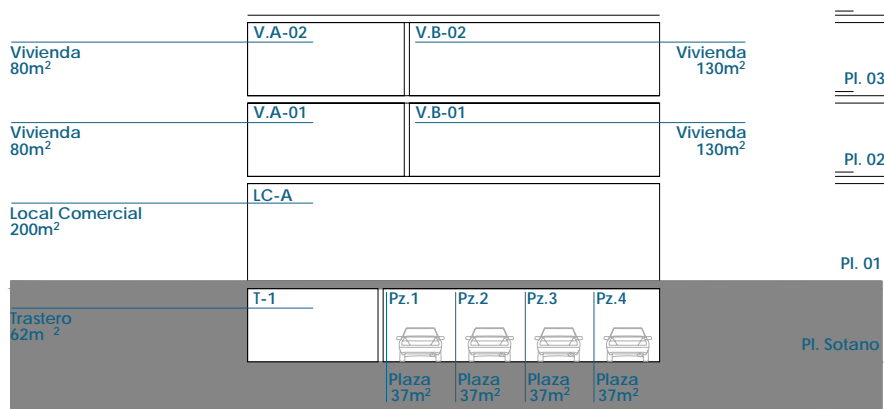
Elemento		Síntoma	Código	Causa probable del daño	Calificación Económica	Origen
Instalaciones	Electricidad, baja tensión, puesta a tierra.	Daño en instalación interior	R11	Acción del agua	Bajo	Mecánico/ Higrotérmico
		Daño en elementos exteriores (tendido eléctrico, acometidas...)	R12		Moderado	
	Suministro de agua y aparatos sanitarios	Daño en instalación interior	R13		Bajo	
		Rotura de aparatos sanitarios	R14		Bajo	
		Daño en elementos exteriores (depósitos, acometidas, ...)	R15		Moderado	
	Evacuación de aguas	Rotura por desplazamiento del terreno	R16		Moderado	
		Desbordamiento aguas negras por subida nivel freático	R17		Bajo	
		Daños en la instalación	R18		Bajo	
	Audiovisuales	Daño en elementos exteriores (antenas...)	R19		Bajo	
	Energía solar	Daños en la instalación	R20		Bajo	
	Transporte	Daños en la instalación	R21		Bajo	
	Ventilación y extracción	Daño en la instalación	R22		Bajo	

A.2 TABLA DE IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LESIONES PRODUCIDAS POR INUNDACIONES

A.3 EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

El presente Anejo contiene un ejemplo de aplicación del procedimiento de la “Guía para la Inspección y Evaluación de daños en edificios por inundaciones”, sobre un edificio con las siguientes características:

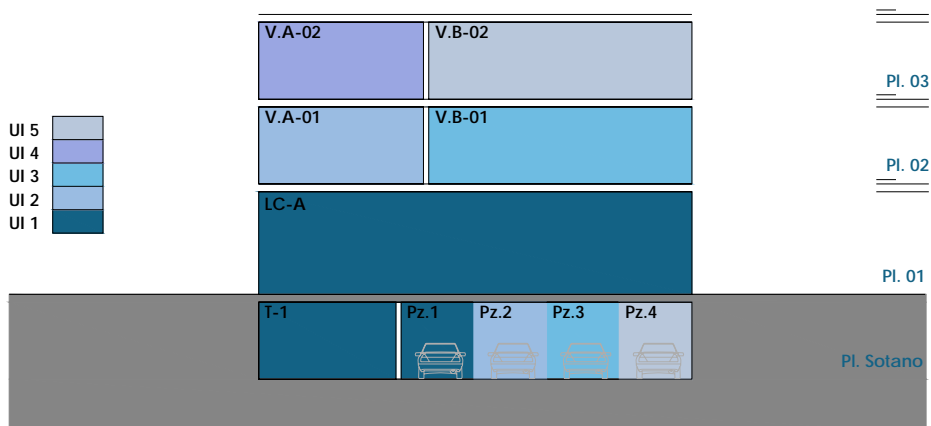
- Edificio plurifamiliar entre medianeras
- El número de plantas es de 3 alturas sobre rasante (PB+2) y un sótano
- El edificio cuenta con un local comercial en planta baja, cuatro viviendas, dos por planta, y un sótano que dispone de un trastero de grandes dimensiones que pertenece al local comercial de planta baja y cuatro plazas de aparcamiento.
- A continuación se refleja la distribución de usos y superficies del edificio:



Planta	Tipo	Uso	Superficie
Pl. sótano	T. 1	Trastero	62m ²
	Pz. 1	Plaza garaje	37m ²
	Pz. 2	Plaza garaje	37m ²
	Pz. 3	Plaza garaje	37m ²
	Pz. 4	Plaza garaje	37m ²
Pl. 00	LC. A	Local comercial	200m ²
Pl. 01	V. A-01	Vivienda	80m ²
	V. B-01	Vivienda	130m ²
Pl. 02	V. A-02	Vivienda	80m ²
	V. B-02	Vivienda	130m ²

Lo primero que debe conocer el inspector previamente a realizar la inspección es la distribución de estos usos y superficies entre los diferentes propietarios del edificio, ya que según esta, es como quedará dividido el edificio en las diferentes unidades de propiedad, recordando que se define como unidad de propiedad al “conjunto de inmuebles dentro del edificio que pertenecen a un mismo propietario, incluyendo vivienda, local, garaje, trastero y parte proporcional de elementos comunes, para de esta forma analizar en una única ficha las lesiones de todas sus propiedades y asignarle un único expediente de ayudas”.

En el caso de que el inspector por las difíciles condiciones que se encuentra in situ cuando está realizando la inspección, no sea capaz de conocer estos datos, deberá tomar toda la información necesaria para posteriormente en trabajo de despacho acabar de concretar el informe, con la correspondiente distribución de usos y unidades de propiedad.




UI	Uso	Tipo	Planta	Superficie	% de Elemento común
UI 1	Local comercial	LC. A	Pl. 00	200m ²	35,99%
	Garaje	Pz. 1	Pl. sótano	37m ²	
	Trastero	T. 1	Pl. sótano	62m ²	
UI. 2	Vivienda	V. A-01	Pl. 01	80m ²	14,08%
	Garaje	Pz. 2	Pl. sótano	37m ²	
UI. 3	Vivienda	V. B-01	Pl. 01	130m ²	20,13%
	Garaje	Pz. 3	Pl. sótano	37m ²	
UI. 4	Vivienda	V. A-02	Pl. 02	80m ²	9,67%
UI. 5	Vivienda	V. B-01	Pl. 02	130m ²	20,13%
	Garaje	Pz. 4	Pl. sótano	37m ²	

A continuación el inspector ya puede iniciar la inspección propiamente dicha, procediendo en primer lugar a identificar los agentes participantes (peticionario e inspector), el edificio inspeccionado y las características constructivas del mismo.

Con todos estos datos recogidos, el inspector ya puede cumplimentar la **FICHA A: IDENTIFICACIÓN Y RESULTADO DE LA INSPECCIÓN DEL EDIFICIO**, en sus apartados **A.1, A.2 y A.3**.

A-1 IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES PARTICIPANTES

A-1.a Datos del peticionario					
Propietario <input type="checkbox"/>		Comunidad de propietarios <input checked="" type="checkbox"/>		Inquilino <input type="checkbox"/>	
		Otros <input type="checkbox"/>			
Apellidos	Perales Sanchez		Nombre	Verónica	
DNI	31423820-X		e-mail	5234@tel.com	
Fax	-		Teléfono	680146194	
Dirección	C/Calvete				
Nº	30	Puerta	V. A	Piso	1
Localidad	El Verger		C.Postal	03770	
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Valencia <input type="checkbox"/>	Alicante <input checked="" type="checkbox"/>	 15/12/2008 Firma de peticionario y fecha	

A-1.b Datos del inspector					
Arquitecto <input checked="" type="checkbox"/>		Arquitecto Técnico <input type="checkbox"/>			
Apellidos	Millan Belinchón		Nombre	Francisco	
Nº colegiado	534578 COACV		e-mail	7789MBF4@tel.com	
Fax	96- 4567891		Teléfono	654556784	
Dirección	C/ Santo Angel Babel				
Nº	47	Puerta	2	Piso	1
Localidad	Valencia		C.Postal	46005	
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Valencia <input checked="" type="checkbox"/>	Alicante <input type="checkbox"/>	 15/12/2008 Firma de Técnico y fecha	

A-2 IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO INSPECCIONADO

A-2.a Localización					
Dirección	C/Calvete				
Nº	30		C.Postal	03770	
Localidad	El Verger		no existe una propia del edificio		
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	Valencia <input type="checkbox"/>	Alicante <input checked="" type="checkbox"/>	Referencia catastral ⁽¹⁾	

A-2.b Características del edificio					
Configuración	Nº de viviendas		Tipología edificatoria:	Estado de conservación:	
	4		Unifamiliar	Bueno <input checked="" type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>
Nº de plazas	4		aislada <input type="checkbox"/>	Deficiencias puntuales	Sin determinar <input type="checkbox"/>
Nº locales	1		hilera o adosada <input type="checkbox"/>	Deficiencias generalizadas	
Nº de trasteros	1		Plurifamiliar	Año de construcción:	1991
Nº plantas sobre rasante	3		bloque <input type="checkbox"/>	Nº total ud. de propiedad	5
Nº plantas bajo rasante	1		entre medianeras <input checked="" type="checkbox"/>	Sup. total del edificio	900,00
Nivel de agua exterior	1,4			Sup. de suelo	225,00

(1) La referencia catastral en caso de edificio plurifamiliar no existe para el edificio. Se cumplimentara en la FICHA B1 de cada UI

A-3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO

A-3.a Estructurales			A-3.b No Estructurales								
Cimientos	Estructura	Cubiertas	Fachadas			Particiones			Revestimientos		
			Fábrica	Carpintería		Fábrica	Carpintería		Paramentos	Suelos y escaleras	Falsos techos
Zapatas <input checked="" type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Plana <input checked="" type="checkbox"/>	Arcilla cocida <input type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Arcilla cocida <input type="checkbox"/>	Acero <input type="checkbox"/>	Alicatados <input type="checkbox"/>	Flexibles <input type="checkbox"/>	Continuos <input checked="" type="checkbox"/>		
Losas <input type="checkbox"/>	Fábrica <input type="checkbox"/>	Inclinada <input type="checkbox"/>	A. cocida aligerada <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	A. cocida aligerada <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input checked="" type="checkbox"/>	Aplacados <input type="checkbox"/>	Continuos <input type="checkbox"/>	Placas <input type="checkbox"/>		
Pilotes <input type="checkbox"/>	Hormigón <input checked="" type="checkbox"/>		Hormigón <input type="checkbox"/>	Aluminio <input checked="" type="checkbox"/>	Hormigón <input type="checkbox"/>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Enfoscados <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>			
Muros <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>		Silicocalcáreas <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Silicocalcáreas <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Enl. y guarnecidos <input checked="" type="checkbox"/>	Pétreos <input type="checkbox"/>			
			Piedra <input type="checkbox"/>		Piedra <input type="checkbox"/>		Pinturas <input checked="" type="checkbox"/>	Cerámicos <input type="checkbox"/>			
			Moldeado de vidrio <input type="checkbox"/>		Moldeado de vidrio <input type="checkbox"/>		Decorativos <input type="checkbox"/>	Soleras <input type="checkbox"/>			
							Flexibles <input type="checkbox"/>				
							Revocos <input type="checkbox"/>				
							Plásticos <input type="checkbox"/>				

A continuación el inspector procede a realizar el reconocimiento visual del edificio. Los resultados obtenidos del mismo los volcará en las **FICHAS B**, procediendo de la siguiente manera:

En primer lugar el inspector debe realizar el reconocimiento visual de la vivienda, local, garaje y/o trastero de cada unidad de propiedad privativa. Debe de cada una de ellas:

- Aportar datos del interlocutor que le recibe para realizar la inspección, las características de la unidad de propiedad y cuantas observaciones considere necesaria sobre la misma.
- Detectar las posibles lesiones, calificando las mismas y estableciendo su extensión cuando sea posible. Debe inspeccionar tanto los elementos comunes (estructura, cubiertas, fachadas...) que se encuentran dentro de la unidad privativa y que solo se pueden inspeccionar desde el interior de la misma, como los elementos privados propiamente dichos (particiones, revestimientos, instalaciones...).

Con ello el inspector cumplimentará la **FICHA B.1** (una por cada unidad de propiedad, en el ejemplo son cinco), teniendo en cuenta que:

- De los elementos privados el inspector deberá, localizar la lesión, su calificación de daño, y la extensión de la misma.
- De los elementos comunes inspeccionados, desde el interior de la unidad de propiedad privativa, el inspector únicamente podrá recoger datos de las lesiones y de su localización, pero no de su extensión, ya que esta se debe referir al conjunto del edificio y no a una unidad de propiedad concreta. Por ello estos datos recogidos en cada unidad de propiedad, le servirán al inspector posteriormente para cumplimentar la **FICHA B.0** de elementos comunes.


A continuación el técnico debe realizar la inspección visual de las estancias comunes del edificio como, escaleras generales, zaguanes, cuartos de instalaciones, cubiertas comunitarias..., y al igual que en el caso anterior, establecer las posibles lesiones, su calificación y extensión. Los resultados obtenidos de dicha inspección, junto con los referidos en el párrafo anterior del reconocimiento visual de elementos comunes dentro de la unidad de propiedad privativa, son los datos con los que cuenta el inspector, para cumplimentar la **FICHA B.0** –unidad de propiedad común, que es única para el conjunto del edificio, y que queda referida en cada **FICHA B.1** de cada unidad de propiedad, puesto que los elementos comunes del edificio son parte integrante de cada una de las unidades de propiedad en que ha quedado dividido el edificio.

Nº UP: **UP-1**

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor

Propietario Familiar Inquilino Vecino Otros

Apellidos	Sanz Ferreres		Nombre	Pedro
DNI	75201220D		Teléfono	679523150
Nº de Póliza	NO			
Dirección	C/ Calvete			
Nº	30	Puerta	Piso	Pl. 00
Localidad	El Verger		C.Postal	3770
Provincia	Castellón <input type="checkbox"/>	 15/12/2008 Firma del interlocutor y fecha		
	Valencia <input type="checkbox"/>			
	Alicante <input checked="" type="checkbox"/>			

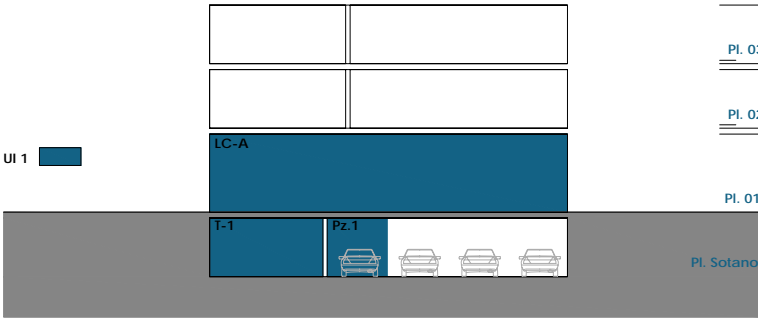
B-1.b Características de la unidad de propiedad

Uso	Nivel	Superficie (m ²)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda			<input type="checkbox"/>			
Local	Pl.00	200	<input checked="" type="checkbox"/>	637818YJ2762BB001YE		1,4
Garaje	Pl. sótano	37	<input type="checkbox"/>	6920618YJJ62BB014HD		3
Trastero	Pl. sótano	62	<input checked="" type="checkbox"/>			3

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coefficiente de participación en Elto. Común	35,99
--	-------

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad



LESIONES DETENTADAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DENTRO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD 1 PRIVATIVA. (Anotaciones)

En la UP1 se han localizado a nivel de fachadas manchas de humedad hasta una altura de 1,4m debido a la acumulación de agua. Estas se localizan en las dos fachadas interior y exterior del edificio.

Además se han producido distorsiones en las carpinterías exteriores de estas dos fachadas así como roturas de vidrios por golpe de agua y por deformaciones del forjado inferior por acumulación de carga de agua.

En el trastero y el aparcamiento situados en la planta inferior se han detectado dos vigas con fisuras inclinadas en alma cerca de apoyos, debidas a la falta de resistencia a cortante por aumento de carga, por acumulación de agua en el forjado. Además se han detectado manchas de humedad continuas en los cerramiento exteriores (muros de sótano) por acumulación de agua.

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad

■ Unidad de propiedad privada

Elementos			Vivienda			Local			Garaje			Trastero			
			L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E	
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos												
			Estructura						F4	A		F4	A		
		No estructurales	Cubiertas												
			Fachadas	Fabrics				H11	B		H11	B		H11	B
				Huecos				R4,D4	M						
	Instalaciones	Audiovisuales													
		Térmicas y energía solar													
		Electricidad e iluminación													
		Suministro de agua													
		Gas y combustibles líquidos													
		Protección													
		Evacuación de aguas													
		Transporte													

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica				H11	B	2	H11	B	4	H11	B	4
				Suelos				R4	B	3						
			Paramentos				R6	B	3	M4	B	3	M4	B	3	
		Revestimientos	Suelos													
			Falsos Techos													
	Instalaciones	Audiovisuales														
		Térmicas y energía solar														
		Electricidad e iluminación					R11	B	2	R11	B	2	R11	B	4	
		Fontanería y aparatos sanitarios					R13	B	1							
		Gas y combustibles líquidos														
		Evacuación de aguas								R17	B	3	R17	B	3	

■ Unidad de propiedad común

Elementos	RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.0
-----------	---

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

TOMA DE DATOS- No operativa

VALORACIÓN- Operativa

Nº UP: **UP-2**

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor

Propietario Familiar Inquilino Vecino Otros

Apellidos: **Ruiz Escrig** Nombre: **Laura**

DNI: **00340340F** Teléfono: **679523150**

Nº de Póliza: **SI**

Dirección: **C/ Calvete**

Nº: **30** Puerta: **1** Piso: **Pl. 01**

Localidad: **El Verger** C.Postal: **3770**

Provincia: Castellón
Valencia
Alicante

Firma del interlocutor y fecha:  **15/12/2008**

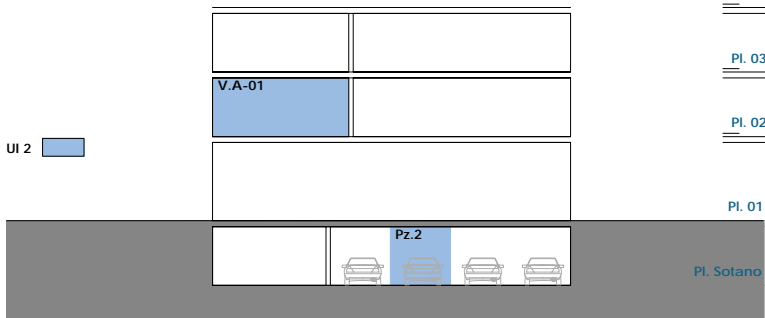
B-1.b Características de la unidad de propiedad

Uso	Nivel	Superficie (m2)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda	Pl.01	80	<input checked="" type="checkbox"/>	557818YJ2762BB001YE	4	0
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje	Pl.sótano	37	<input checked="" type="checkbox"/>	5520618YJJ62BB014HD		3
Trastero			<input type="checkbox"/>			

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coeficiente de participación en Elto. Común	14,08
---	--------------

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad



LESIONES DETENTADAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DENTRO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD 2 PRIVATIVA. (Anotaciones)

En la UP2, únicamente se ha visto afectado su garaje, localizándose una viga con fisuras inclinadas en el alma cerca del apoyo, debidas a la falta de resistencia a cortante por aumento de carga, por acumulación de agua en el forjado. Además se han detectado manchas de humedad continuas en los cerramiento exteriores (muros de sótano) por acumulación de agua.

TOMA DE DATOS- No operativa

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad															
■ Unidad de propiedad privativa															
Elementos				Vivienda			Local			Garaje			Trastero		
				L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos												
			Estructura						F4	A					
		No estructurales	Cubiertas												
			Fachadas	Fabricas						H11	B				
				Huecos											
	Instalaciones	Audiovisuales													
		Térmicas y energía solar													
		Electricidad e iluminación													
		Suministro de agua													
		Gas y combustibles líquidos													
		Protección													
		Evacuación de aguas													
		Transporte													

VALORACIÓN- Operativa

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica						H11	B	4			
				Huecos											
		Revestimientos	Paramentos							M4	B	3			
			Suelos												
			Falsos Techos												
	Instalaciones	Audiovisuales													
		Térmicas y energía solar													
		Electricidad e iluminación									R11	B	2		
		Fontanería y aparatos sanitarios													
		Gas y combustibles líquidos													
		Evacuación de aguas									R17	B	3		

■ Unidad de propiedad común													
Elementos				RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.O									

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para las personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando esta situación en la columna de observaciones.

Nº UP: **UP-3**

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor				
Propietario	<input checked="" type="checkbox"/>	Familiar	<input type="checkbox"/>	
		Inquilino	<input type="checkbox"/>	
		Vecino	<input type="checkbox"/>	
		Otros	<input type="checkbox"/>	
Apellidos	Serrano Gracia		Nombre	Teresa
DNI	48789965g		Teléfono	679523150
Nº de Póliza	NO			
Dirección	C/ Calvete			
	Nº	Puerta	Piso	
	30	2	Pl. 01	
	Localidad		C.Postal	
	El Verger		3770	
	Provincia			
	Castellón	<input type="checkbox"/>		
	Valencia	<input type="checkbox"/>		
	Alicante	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Firma del interlocutor y fecha		15/12/2008	

B-1.b Características de la unidad de propiedad						
Uso	Nivel	Superficie (m2)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda	Pl.01	130	<input checked="" type="checkbox"/>	777818YJ2762BB001YE	6	0
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje	Pl.sótano	37	<input type="checkbox"/>	7720618YJJ62BB014HD		3
Trastero			<input type="checkbox"/>			
Coeficiente de participación en Elto. Común				20,13		

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad

LESIONES DETENTADAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DENTRO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD 3 PRIVATIVA. (Anotaciones)
 En la UP3, únicamente se ha visto afectado su garaje, localizándose una viga con fisuras inclinadas en el alma cerca del apoyo, debidas a la falta de resistencia a cortante por aumento de carga, por acumulación de agua en el forjado. Además se han detectado manchas de humedad continuas en los cerramiento exteriores (muros de sótano) por acumulación de agua.

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad

■ **Unidad de propiedad privada**

Elementos			Vivienda			Local			Garaje			Trastero		
			L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos											
			Estructura						F4	A				
		No estructurales	Cubiertas											
			Fachadas	Fabrics					H11	B				
				Huecos										
	Instalaciones	Audiovisuales												
		Térmicas y energía solar												
		Electricidad e iluminación												
		Suministro de agua												
		Gas y combustibles líquidos												
		Protección												
		Evacuación de aguas												
		Transporte												

TOMA DE DATOS- No operativa

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica						H11	B	4		
				Huecos										
			Revestimientos	Paramentos					M4	B	3			
				Suelos										
				Falsos Techos										
	Instalaciones	Audiovisuales												
		Térmicas y energía solar												
		Electricidad e iluminación							R11	B	2			
		Fontanería y aparatos sanitarios												
		Gas y combustibles líquidos												
		Evacuación de aguas							R17	B	3			

VALORACIÓN- Operativa

■ **Unidad de propiedad común**

Elementos	RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.0
-----------	---

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

Nº UP: **UP-4**

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor

Propietario Familiar Inquilino Vecino Otros

Apellidos: **Ruiz Sanchez** Nombre: **Pablo**

DNI: **567899000R** Teléfono: **655435678**

Nº de Póliza: **NO**

Dirección: **C/ Calvete**

Nº: **30** Puerta: **3** Piso: **PI. 02**

Localidad: **El Verger** C.Postal: **3770**

Provincia: Castellón
 Valencia
 Alicante

Firma del Interlocutor y fecha: *[Firma]* **15/12/2008**

B-1.b Características de la unidad de propiedad

Uso	Nivel	Superficie (m2)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda	PI.02	80	<input checked="" type="checkbox"/>	111818YJ2762BB001YE	5	0
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje			<input type="checkbox"/>			
Trastero			<input type="checkbox"/>			

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coefficiente de participación en Elto. Común	9,67
--	-------------

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad

LESIONES DETENTADAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DENTRO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD 4 PRIVATIVA. (Anotaciones)

Los elementos privativos de la UP 4 no se han visto afectados, ni se han detectado lesiones de los elementos comunes dentro de la UP privativa. Aún así de desarrolla estas fichas B y C para ver la valoración de daños de los elementos comunes del edificio que le corresponden a esta UP en función de su % de participación en los elementos comunes del edificio.

TOMA DE DATOS- No operativa

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad															
■ Unidad de propiedad privada															
Elementos				Vivienda			Local			Garaje			Trastero		
				L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos												
			Estructura												
			Cubiertas												
		No estructurales	Fachadas	Fabrics											
				Huecos											
	Instalaciones	Audiovisuales													
		Térmicas y energía solar													
		Electricidad e iluminación													
		Suministro de agua													
		Gas y combustibles líquidos													
		Protección													
		Evacuación de aguas													
		Transporte													

VALORACIÓN- Operativa

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica											
				Huecos											
			Revestimientos	Paramentos											
				Suelos											
				Falsos Techos											
	Instalaciones	Audiovisuales													
		Térmicas y energía solar													
		Electricidad e iluminación													
		Fontanería y aparatos sanitarios													
		Gas y combustibles líquidos													
Evacuación de aguas															

■ Unidad de propiedad común													
Elementos				RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.0									

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

Nº UP: **UP-5**

B-1: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

B-1.a Datos del interlocutor

Propietario Familiar Inquilino Vecino Otros

Apellidos	Perales Gomez		Nombre	Alejandro
DNI	324567778C		Teléfono	65543210
Nº de Póliza	NO			
Dirección	C/ Calvete			
	Nº	Puerta	Piso	
	30	4	Pl. 02	
	Localidad		C.Postal	
	El Verger		3770	
	Provincia		 Firma del interlocutor y fecha 15/12/2008	
	Castellón			
	Valencia			
	Alicante			

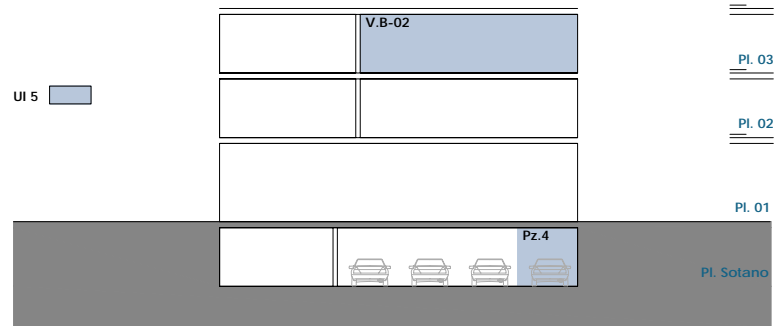
B-1.b Características de la unidad de propiedad

Uso	Nivel	Superficie (m2)	Ocupación Habitada ⁽²⁾	Referencia catastral	Nº Ocupantes	h (m)
Vivienda	Pl.02	130	<input type="checkbox"/>	1515818YJ2762BB001YE	5	0
Local			<input type="checkbox"/>			
Garaje	Pl. sótano	37	<input type="checkbox"/>	1515618YJJ62BB014HD		3
Trastero			<input checked="" type="checkbox"/>			

(2) Se considera que garaje o trastero están habitados si se encuentran asignados a una vivienda (1ª residencia) o local (en uso)

Coefficiente de participación en Elto. Común	20,13
--	-------

B-1.c Observaciones de la unidad de propiedad



LESIONES DETENTADAS EN LOS ELEMENTOS COMUNES DENTRO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD 5 PRIVATIVA. (Anotaciones)

En la UP5, en el su garaje se ha localizado una viga y un paño de viguetas con fisuras inclinadas en el alma cerca del apoyo, debidas a la falta de resistencia a cortante por aumento de carga, por acumulación de agua en el forjado. Además se han detectado manchas de humedad continuas en los cerramiento exteriores (muros de sótano) por acumulación de agua.

En el forjado superior bajo cubierta se han localizo manchas de humedad permanentes, debidas al fallo del impermeabilizante de cubierta, esto ha su vez a producido manchas de humedad en particiones interiores, así como rotura del falso techo de la zona de baños.

B-1.d Resultados de la Inspección visual en la unidad de propiedad

■ Unidad de propiedad privada

Elementos		Vivienda			Local			Garaje			Trastero			
		L	C	E	L	C	E	L	C	E	L	C	E	
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales (*)	Cimientos											
			Estructura		H4	B			F4	A				
		No estructurales	Cubiertas											
			Fachadas	Fabrics					H11	B				
				Huecos										
	Instalaciones	Audiovisuales												
		Térmicas y energía solar												
		Electricidad e iluminación												
		Suministro de agua												
		Gas y combustibles líquidos												
		Protección												
		Evacuación de aguas												
		Transporte												

Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica	H15	B	1			H11	B	4		
				Huecos										
			Revestimientos	Paramentos						M4	B	3		
				Suelos										
				Falsos Techos		R6	B	1						
	Instalaciones	Audiovisuales												
		Térmicas y energía solar												
		Electricidad e iluminación							R11	B	2			
		Fontanería y aparatos sanitarios												
		Evacuación de aguas							R17	B	3			

■ Unidad de propiedad común

Elementos	RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN- FICHA B.O
-----------	---

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones

E: Extensión de la lesión

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando esta situación en la columna de observaciones.

TOMA DE DATOS- No operativa

VALORACIÓN- Operativa

B-0: RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN VISUAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN

VALORACIÓN- Operativa

Elementos			Elementos comunes				
			L	C	E		
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales	Cimientos				
			Estructura	H4, F4	A	1	
		No estructurales	Cubiertas	M3	M	1	
			Fachadas	Fabrics	H11	B	2
				Huecos	R4,D4	M	1
	Instalaciones		Audiovisuales				
			Térmicas y energía solar				
			Electricidad e iluminación	R12	B	1	
			Suministro de agua				
			Gas y combustibles líquidos				
			Protección				
			Evacuación de aguas				
	Transporte	R21	B	4			

L: código de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 C: calificación de la lesión según el Anejo: Tabla de identificación y calificación de lesiones producidas por inundaciones
 E: Extensión de la lesión

E Extensión de la lesión	1%-25%	1
	26%-50%	2
	51%-75%	3
	76%-100%	4

(*) Si durante la realización del reconocimiento visual del edificio, el técnico considera que el edificio presenta un estado de ruina total, o que la estructura tiene daños graves que puedan derivar en un elevado riesgo para la personas, no se continuará con la inspección de los demás elementos constructivos e instalaciones. Se indicarán las actuaciones a realizar en la Ficha A-4, ya sea aputalar y/o desalojar, explicando está situación en la columna de observaciones.

Una vez realizado el reconocimiento visual completo del edificio, y con los datos recogidos en el mismo el inspector deberá cumplimentar la **FICHA A.4**-Resumen de resultados finales de la inspección, donde se recuperan diferentes datos y resultados recogidos durante el procedimiento y donde el inspector de asignar una propuesta de actuación (limpiar, reparar, apuntalar o desalojar) a realizar para cada uso de cada unidad de propiedad, en función de los resultados obtenidos del conjunto de inspección del edificio. Esto se acompaña de una columna de observaciones del inspector, en la que debe incluir todas aquellas que considera oportunas.

A-4 RESUMEN DE RESULTADOS FINALES DE LA INSPECCIÓN

N° Unidad de propiedad	Identificación de la unidad de propiedad				Coeficientes de reposición		Propuesta de actuación				Observaciones del inspector
	Nivel	Uso	Superficie (m ²)	h (m)	R _I	R _F	Limpiar	Reparar	Apuntalar	Desalojar	
UP-1	/	Vivienda									
	Pl.00	Local	200	1,4	10,82	2,71		X			
	Pl. sótano	Garaje	37	3	8,95	1,72		X			
	Pl. sótano	Trastero	62	3	9,70	2,33		X			
	Elto. común			10,40	10,40						
UP-2	Pl.01	Vivienda	80				X				
	0	Local									
	Pl.sótano	Garaje	37	3	8,95	2,15		X			
	0	Trastero									
	Elto. común			10,40	10,40						
UP-3	Pl.01	Vivienda	130				X				
	0	Local									
	Pl.sótano	Garaje	37	3	8,95	1,72		X			
	0	Trastero									
	Elto. común			10,40	10,40						
UP-4	Pl.02	Vivienda	80				X				
	0	Local									
	0	Garaje									
	0	Trastero									
	Elto. común			10,40	10,40						
UP-5	Pl.02	Vivienda	130		0,91	0,36		X			
	0	Local									
	Pl. sótano	Garaje	37	3	8,95	1,72		X			
	0	Trastero									
	Elto. común			10,40	10,40						
	Vivienda										
	Local										
	Garaje										
	Trastero										
	Elto. común										
	Vivienda										
	Local										
	Garaje										
	Trastero										
	Elto. común										
	Vivienda										
	Local										
	Garaje										
	Trastero										
	Elto. común										

Hasta este punto se han definido las labores que debe realizar el técnico que inspecciona, todo ello acompañado de las recomendaciones y explicaciones más detalladas que se presentan a lo largo de la presente guía. A partir de este punto es la Administración la que con los datos que le suministra el técnico en su informe, procede con ayuda de la **FICHA C** a:

- Estimar del coeficiente de reposición inicial en cada unidad de propiedad
- Evaluar el daño de cada unidad de propiedad

Para la cumplimentación del procedimiento, el técnico puede hacerlo manualmente en fotocopias de las fichas, o bien se adjunta un CD, donde se incluyen las fichas automatizadas (XLS) para facilitar las tareas del técnico y de la Administración.

NOTA: El presente ejemplo se ha desarrollado para un edificio plurifamiliar si bien el procedimiento se puede aplicar para cualquier tipo de edificio. En el caso de viviendas unifamiliares, la diferencia es que estaremos trabajando con una única unidad de propiedad y no existirá unidad de propiedad común del edificio, por lo que el técnico deberá cumplimentar únicamente:

- FICHA A: A-1, A-2, A-3, A-4
- FICHA B: B-1

Y la Administración:

- FICHA C: C-1

C-0: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN

Elementos			P	Elementos comunes			
				D	$r_{\text{eltos.comun}} = P \times D$		
Elementos comunes	Constructivos	Estructurales	Cimientos	8			
			Estructura	17	0,25	4,25	
		No estructurales	Cubiertas	3	0,19	0,57	
			Fachadas	Fabricas	10	0,25	2,50
				Huecos	5	0,19	0,95
	Instalaciones	Audiovisuales		0,5			
		Térmicas y energía solar		0,5			
		Electricidad e iluminación		1	0,13	0,13	
		Suministro de agua		0,5			
		Gas y combustibles líquidos		0,5			
		Protección		0,5			
		Evacuación de aguas		0,5			
		Transporte		4	0,50	2,00	
$R_{\text{1-eltos comunes}} = \sum r_{\text{eltos comunes}}$					10,40		

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B)

1xELEMENTO COMUN

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria
 D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento
 R_i: coeficiente de reposición inicial

N° UP: UP-1

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada

Elementos				P	Vivienda		Local		Garaje		Trastero	
					D	$r_{vivienda}=Px D$	D	$r_{local}=Px D$	D	$r_{garaje}=Px D$	D	$r_{trastero}=Px D$
Elementos privados	Construccion	No estructurales	Fábrica	5		0,25	1,25	0,5	2,50	0,5	2,50	
			Particiones	7,5		0,38	2,85					
			Paramentos	14		0,38	5,32	0,38	5,32	0,38	5,32	
			Revestimientos	Suelos	7							
				Falsos Techos	2							
			Audiovisuales	2								
	Instalaciones	Térmicas y energía solar	2									
		Electricidad e iluminación	3		0,25	0,75	0,25	0,75	0,5	1,50		
		Fontanería y aparatos sanitarios	5		0,13	0,65						
		Gas y combustibles líquidos	0,5									
		Evacuación de aguas	1				0,38	0,38	0,38	0,38		
	$R_{i-vivienda} = \sum r_{vivienda}$					0,00	$R_{i-local} = \sum r_{local}$	10,82	$R_{i-garaje} = \sum r_{garaje}$	8,95	$R_{i-trastero} = \sum r_{trastero}$	9,70

C-1.b Unidad de propiedad común

Elementos comunes	$R_{i-elementos\ comunes} = \sum r_{elementos\ comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0 10,40
-------------------	--	---

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R_i	K_1	K_2	K_3	$R_F^{(*)}$ $R_i \times K_1 \times K_2 \times K_3$	S (m ²)	V = $R_F \times S / 100$
Uso	Vivienda	0,00	1	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Local	10,82	0,5	0,50	1,00	2,71	200	5,41
	Garaje	8,95	0,3	0,80	0,80	1,72	37	0,64
	Trastero	9,70	0,3	0,80	1,00	2,33	62	1,44
	Elementos Comunes	10,40	1	-	-	10,40	126,72	13,18
							V = $\sum v$	20,67

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B)

1xUI

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3

D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de $P \times D$

R_i : coeficiente de reposición inicial

R_f : coeficiente de reposición final

K_1 : Coeficiente corrector por uso

K_1 Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K_2 : Coeficiente corrector por superficie

K_2 Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	$\leq 90 \text{ m}^2$	1,0
		90-120 m^2	0,8
		$\geq 120 \text{ m}^2$	0,5
	Garaje	$\leq 25 \text{ m}^2$	1,0
		$> 25 \text{ m}^2$	0,8
	Trastero	$\leq 9 \text{ m}^2$	1,0
		$> 9 \text{ m}^2$	0,8
Elemento común		1,0	

K_3 : Coeficiente corrector por ocupación

K_3 Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m^2 para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar " R_f " para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada

Elementos				P	Vivienda		Local		Garaje		Trastero			
					D	$r_{vivienda}=Px D$	D	$r_{local}=Px D$	D	$r_{garaje}=Px D$	D	$r_{trastero}=Px D$		
Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica	5				0,5	2,50				
				Huecos	7,5									
			Revestimientos	Paramentos	14				0,38	5,32				
				Suelos	7									
				Falsos Techos	2									
			Instalaciones	Audiovisuales			2							
	Térmicas y energía solar			2										
	Electricidad e iluminación			3					0,25	0,75				
	Fontanería y aparatos sanitarios			5										
	Gas y combustibles líquidos			0,5										
	Evacuación de aguas			1										
									0,38	0,38				
						$R_{1-vivienda} = \sum r_{vivienda}$	0,00	$R_{1-local} = \sum r_{local}$	0,00	$R_{1-garaje} = \sum r_{garaje}$	8,95	$R_{1-trastero} = \sum r_{trastero}$	0,00	

C-1.b Unidad de propiedad común

Elementos	$R_{1-eltos comunes} = \sum r_{eltos comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0 10,40

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R_1	K_1	K_2	K_3	$R_F^{(*)}$ $R_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3$	S (m ²)	$v = R_f \times S / 100$
Uso	Vivienda	0,00	1	1,00	1,00	0,00	80	0,00
	Local	0,00	0,5	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Garaje	8,95	0,3	0,80	1,00	2,15	37	0,79
	Trastero	0,00	0,3	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Elementos Comunes	10,40	1	-	-	10,40	126,72	13,18
							$V = \sum v$	13,97

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B)

1xUI

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de **PxD**

R_i: coeficiente de reposición inicial

R_f: coeficiente de reposición final

K₁: Coeficiente corrector por uso

K₁ Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K₂: Coeficiente corrector por superficie

K₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
		>9 m ²	0,8
Elemento común		1,0	

K₃: Coeficiente corrector por ocupación

K₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m² para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "R_f" para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de **PxD**

R_i: coeficiente de reposición inicial

R_f: coeficiente de reposición final

K₁: Coeficiente corrector por uso

K₁ Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K₂: Coeficiente corrector por superficie

K₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
		>9 m ²	0,8
Elemento común		1,0	

K₃: Coeficiente corrector por ocupación

K₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m² para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "R_f" para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada

Elementos				P	Vivienda		Local		Garaje		Trastero			
					D	$r_{vivienda}=Px D$	D	$r_{local}=Px D$	D	$r_{garaje}=Px D$	D	$r_{trastero}=Px D$		
Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	5										
				Huecos	7,5									
				Paramentos	14									
			Revestimientos	Suelos	7									
				Falsos Techos	2									
	Instalaciones	Electricidad, baja tensión, P.T.			2									
		Suministro de agua y aparatos sanitarios			2									
		Evacuación de aguas			3									
		Audiovisuales			5									
		Energía solar			0,5									
Varios			1											
					$R_{I-vivienda} = \sum r_{vivienda}$	0,00	$R_{I-local} = \sum r_{local}$	0,00	$R_{I-garaje} = \sum r_{garaje}$	0,00	$R_{I-trastero} = \sum r_{trastero}$	0,00		

C-1.b Unidad de propiedad común

Elementos	$R_{I-eltos comunes} = \sum r_{eltos comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0 10,40

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R_1	K_1	K_2	K_3	$R_F^{(*)}$ $R_F * K_1 * K_2 * K_3$	S (m ²)	$v = R_F \times S / 100$
Uso	Vivienda	0,00	1	1,00	1,00	0,00	80	0,00
	Local	0,00	0,5	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Garaje	0,00	0,3	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Trastero	0,00	0,3	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Elementos Comunes	10,40	1	-	-	10,40	87,03	9,05
							$V = \sum v$	9,05

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B) 1xUI

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de **PxD**

R_i: coeficiente de reposición inicial

R_f: coeficiente de reposición final

K₁: Coeficiente corrector por uso

K₁ Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K₂: Coeficiente corrector por superficie

K₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
		>9 m ²	0,8
	Elemento común		1,0

K₃: Coeficiente corrector por ocupación

K₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m² para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "R_f" para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

C-1: ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD

C-1.a Unidad de propiedad privada

Elementos				P	Vivienda		Local		Garaje		Trastero		
					D	$r_{vivienda}=Px D$	D	$r_{local}=Px D$	D	$r_{garaje}=Px D$	D	$r_{trastero}=Px D$	
Elementos privados	Constructivos	No estructurales	Particiones	Fábrica	5	0,13	0,65			0,5	2,50		
				Huecos	7,5								
			Revestimientos	Paramentos	14			0,38	5,32				
				Suelos	7								
				Falsos Techos	2	0,13	0,26						
			Instalaciones	Electricidad, baja tensión, P.T.			2						
	Suministro de agua y aparatos sanitarios			2									
	Evacuación de aguas			3					0,25	0,75			
	Audiovisuales			5									
	Energía solar			0,5									
	Varios			1					0,38	0,38			
						$R_{I-vivienda} = \sum r_{vivienda}$	0,91	$R_{I-local} = \sum r_{local}$	0,00	$R_{I-garaje} = \sum r_{garaje}$	8,95	$R_{I-trastero} = \sum r_{trastero}$	0,00

C-1.b Unidad de propiedad común

Elementos	$R_{I-eltos\ comunes} = \sum r_{eltos\ comunes}$	ESTIMACIÓN DEL COEFICIENTE DE REPOSICIÓN INICIAL EN LA UNIDAD DE PROPIEDAD COMÚN FICHA C-0 10,40

C-2: EVALUACIÓN DEL DAÑO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD

		R_I	K_1	K_2	K_3	$R_F(r)$ $R_F * K_1 * K_2 * K_3$	S (m ²)	V = $R_F \times S / 100$
Uso	Vivienda	0,91	1	0,50	0,80	0,36	130	0,47
	Local	0,00	0,5	1,00	0,80	0,00	0	0,00
	Garaje	8,95	0,3	0,80	0,80	1,72	37	0,64
	Trastero	0,00	0,3	1,00	1,00	0,00	0	0,00
	Elementos Comunes	10,40	1	-	-	10,40	87,03	9,05
							$V = \sum v$	10,16

IMPRESO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN (SEGÚN DATOS DE FICHAS A Y FICHAS B) 1xUI

P: Porcentaje de participación de cada elemento en función de la tipología edificatoria, según Tabla 3
D: coeficiente de daño

D Coeficiente de daño		Calificación de la lesión, C		
		Bajo (B)	Moderado (M)	Alto (A)
Extensión de la lesión, E	1	0,13	0,19	0,25
	2	0,25	0,38	0,50
	3	0,38	0,57	0,75
	4	0,50	0,75	1

r: coeficiente de reposición para cada elemento obtenido como multiplicación de **PxD**

R_i: coeficiente de reposición inicial

R_f: coeficiente de reposición final

K₁: Coeficiente corrector por uso

K₁ Coeficiente corrector por uso	Vivienda	1,0
	Garaje	0,3
	Trastero	0,3
	Local	0,5
	Elemento común	1,0

K₂: Coeficiente corrector por superficie

K₂ Coeficiente corrector por superficie	Vivienda Local	≤90 m ²	1,0
		90-120 m ²	0,8
		≥120 m ²	0,5
	Garaje	≤25 m ²	1,0
		>25 m ²	0,8
	Trastero	≤9 m ²	1,0
		>9 m ²	0,8
Elemento común		1,0	

K₃: Coeficiente corrector por ocupación

K₃ Coeficiente corrector por ocupación	Ocupada	1
	No ocupada	0,8

S: superficie construida en m² para cada uso

(*) En el procedimiento de evaluación de daños, no se ha considerado el estado de conservación del edificio ni del año de construcción del mismo, debido a que no se pretende realizar una valoración inmobiliaria. No obstante, desde la Administración, si se considera oportuno, se puede modificar "R_f" para incluir estos aspectos que ha dejado reflejados el técnico durante la inspección, en la Ficha A-2.b.

