

INFORME TÉCNICO

Evaluación del estado del edificio sito en Calle Real 13, Collado Villalba (Madrid)

Solicitado por [Redacted] y [Redacted]

en representación de los vecinos y vecinas del edificio de Calle Real, 13 (Collado Villalba)

DATOS DE LA PROFESIONAL RESPONSABLE

- **Nombre completo:** [REDACTED]
- **DNI:** [REDACTED]
- **Domicilio fiscal:** [REDACTED]
- **Número de colegiada:** [REDACTED]
- **Colegio profesional:** [REDACTED]

La presente evaluación ha sido realizada por la arquitecta firmante, en el ejercicio de su actividad profesional y conforme a los principios de diligencia, objetividad e imparcialidad técnica.

OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad documentar el estado actual del edificio ubicado en **Calle Real número 13**, en el municipio de **Collado Villalba (Madrid)**, en particular la parte del inmueble que presenta salida a la **calle Morales Antuñano**.

La solicitud ha sido formulada por [REDACTED] con DNI [REDACTED] y [REDACTED] con DNI [REDACTED] en nombre de las personas residentes en el bloque de la Calle Real 13 con salida a la calle Morales Antuñano.

El informe se emite con carácter técnico-descriptivo, sin efectos periciales ni valorativos, y se basa en una inspección visual realizada in situ, sin empleo de medios destructivos ni instrumentación especializada.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL INMUEBLE

- **Dirección:** Calle Real 13, Collado Villalba, Madrid
- **Referencia catastral raíz:** 4882431VK1948S
- **Naturaleza del bien:** Urbana
- **Año de construcción:** 2011
- **Usos registrados:** Residencial, oficinas, almacén-estacionamiento
- **Número de unidades registradas:** Más de 100, distribuidas en distintas plantas y accesos
- **Superficie gráfica total del solar:** 1.215 m² (según Catastro)

El edificio se encuentra en una zona urbana consolidada, con acceso rodado y peatonal, y cuenta con servicios básicos urbanísticos (saneamiento, alumbrado, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones).

METODOLOGÍA DE INSPECCIÓN

La inspección se ha llevado a cabo mediante **observación directa y recorrido visual** de las zonas comunes, accesos, fachadas y parte de las unidades con salida a la calle Morales Antuñano. No se han realizado catas, ensayos destructivos ni mediciones estructurales instrumentadas. Se han tenido en cuenta también las observaciones de residentes y documentación catastral pública.

ESTADO ESTRUCTURAL

- **Sistema estructural:** El edificio está construido con estructura de **hormigón armado y acero**, conforme a las tipologías habituales en edificación residencial contemporánea.
- **Estado general:** La estructura presenta un **estado de conservación bueno**, sin signos visibles de fisuración estructural, deformaciones, asentamientos diferenciales ni patologías relevantes.

- **Cimentación y estabilidad:** No se han detectado indicios de desplazamientos, grietas en zócalos ni movimientos en juntas estructurales.
- **Cubierta y fachadas:** Se encuentran en estado funcional, aunque se observan **desperfectos estéticos menores**, como desconchados en revestimientos y suciedad superficial.

INSTALACIONES

- **Instalación eléctrica:** Se han identificado **irregularidades puntuales**, especialmente en zonas comunes, como cableado expuesto, luminarias defectuosas o conexiones provisionales. Se recomienda una **revisión técnica completa** por parte de personal cualificado.
- **Fontanería y saneamiento:** No se han detectado fugas, obstrucciones ni malos olores. El sistema parece funcionar correctamente.
- **Ventilación y climatización:** Adecuada en las zonas residenciales. En las plantas bajo rasante (garajes y almacenes), la ventilación es limitada pero funcional.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO

- **Zonas comunes:** Se encuentran **limpias, transitables y funcionales**, aunque muestran signos de desgaste por uso intensivo.
- **Accesos y seguridad:** Las entradas están bien señalizadas, con accesibilidad razonable. No se han detectado barreras arquitectónicas graves ni deficiencias en materia de salubridad.
- **Participación vecinal:** Se destaca la **implicación activa de los vecinos y vecinas** en tareas de mantenimiento, limpieza, embellecimiento y gestión comunitaria. Estas actuaciones han contribuido notablemente a la mejora del entorno y a la conservación del inmueble.

CONCLUSIONES

Tras la inspección realizada, se concluye que el edificio sito en **Calle Real 13, Collado Villalba**, presenta un **estado estructural sólido y estable**, sin patologías graves ni riesgos aparentes para la seguridad de sus ocupantes.

Las **instalaciones eléctricas** requieren una **revisión técnica**, aunque no se han detectado situaciones de peligro. El resto de instalaciones se encuentra en condiciones aceptables.

Se valora positivamente la **acción colectiva de los residentes**, que ha contribuido a mantener y mejorar el estado general del inmueble. Esta implicación vecinal es un factor clave en la conservación del edificio y en la mejora de su habitabilidad.

RECOMENDACIONES

- Realizar una **auditoría eléctrica completa** de las zonas comunes y acometidas generales.
- Continuar con las tareas de **mantenimiento comunitario**, especialmente en limpieza, pintura y conservación.
- Valorar la posibilidad de **mejorar la ventilación en plantas bajo rasante**.
- Fomentar la **colaboración institucional** con entidades locales para apoyar las iniciativas vecinales de mejora.

En Madrid, a 30 de octubre de 2025

 Firmado digitalmente
Fecha: 2025.10.30
23:30:27 +01'00'

Fdo. 

