

## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Comunidad de Propietarios Dalia 2

C/ Dalia, 2 28522 Rivas Vaciamadrid

Representante. Miguel Angel Barca Martinez

E.M.V. Rivas Vaciamadrid  
**A/a Alfredo Pelegrín**  
**José Ramón Martínez Perea**  
**Chemi Calle**  
**Edificio Atrio**  
Avenida José Hierro, 36.  
28522– Rivas Vaciamadrid

Estimados Sres.

En nuestro compromiso de seguirles manteniendo puntualmente informado de los desperfectos no reparados en nuestra Comunidad les comunicamos las incidencias encontradas en la finca hasta fecha de hoy.

En el siguiente informe responde a su escrito con número de registro 1579 de fecha 4 de Febrero de 2010.

La comunicación de sus actuaciones debe ser anterior a la realización de las operaciones de reparación y por supuesto si estas conllevan la modificación importante de instalaciones específicas, no a posteriori.

Atender a la petición del horario propuesto en el siguiente informe.

Los vecinos como venimos reiterando en los últimos escritos a la EMV, exigimos de nuevo una reunión urgente con los máximos responsables de la Empresa Municipal de la vivienda para que den una explicación de cómo se encuentra la situación, medidas a tomar, así como el **CALENDARIO DEFINITIVO** de reparaciones, que se **COMPROMETIERON** con la junta, la Dirección facultativa de la E.M.V y que ha fecha de hoy no se ha producido.

Contestación a los últimos informes presentados, y solución de los mismos.

Reciban un cordial Saludo.

Rivas Vaciamadrid, 4 de Febrero de 2010.

## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Respecto a las canaletas que se están colocando en los sótanos -1 y -2, reiteramos nuestra desaprobación en aquellas que han sido colocadas para la recogida de agua debajo de desagües, ya que la solución de las mismas está en la reparación de la zona común superior. Además ya como se explica en el informe de fecha 26 de Enero página 13 el agua que se filtra es abundante lo que provoca la obstrucción de las tuberías de desagüe. Si estamos de acuerdo en las bandejas situadas en junta de dilatación, **(siempre y cuando se repare la zona común mediante el levantamiento de las zonas y recubrimiento de tela asfáltica)** que se estuvieron reclamando en reiteradas ocasiones a la dirección facultativa desde abril de 2009 en presencia de su técnico Iván Puñal, y que solo después de la reunión mantenida el 10 de Noviembre y ante las innumerables humedades provocadas en nuestros garajes, han sido colocadas.

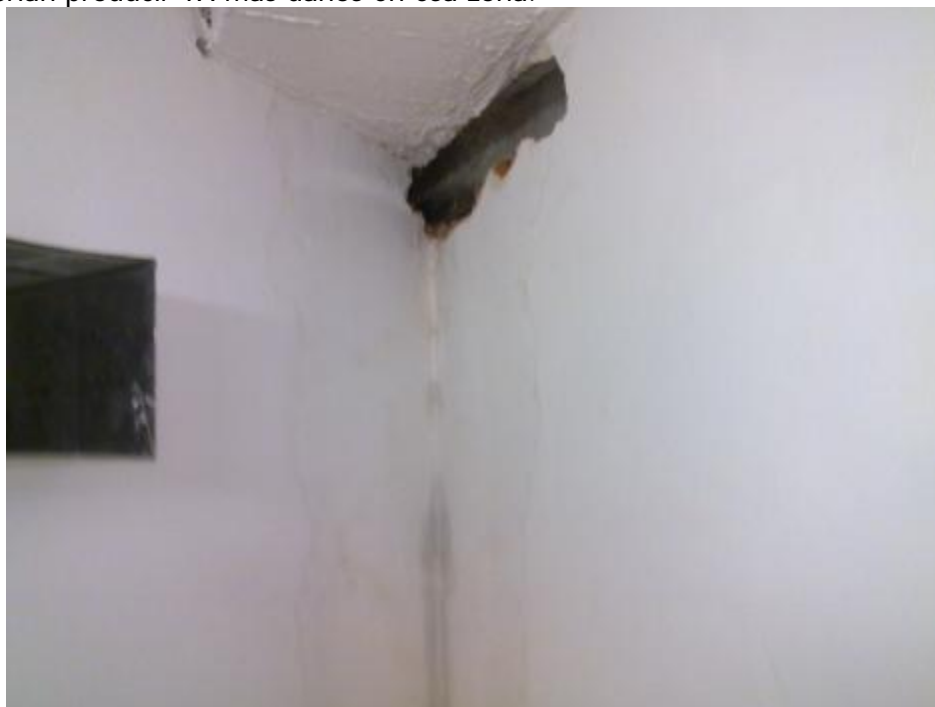
Algunas de las bandejas han provocado que incumpla normativa, por ello rogamos que realicen una comprobación de las mismas, otras tienen el desagüe con caída incorrecta y alguna sigue teniendo fugas.

Les rogamos que se remitan al informe de fecha 26 de enero para que revisen los planos adjuntos ya que algunas de las humedades aparecidas todavía no han sido resueltas ni por colocación de bandejas ni por levantamiento de zonas comunes.

En su escrito además comentan el levantamiento de zonas comunes en la entrada a los portales afectados con humedades, en principio prácticamente todos los portales están afectados con humedades y a fecha de hoy no se ha realizado el levantamiento de dichas zonas sino la comprobación mediante el levantamiento de alguna plaqueta, de la existencia de agua en esa zona.

También se están colocando alguna bandeja en zonas que NUNCA han sido afectadas por ningún tipo de humedad o filtraciones de agua.

Si el trabajo de colocación de bandejas ha terminado hace algún tiempo (más de 2 semanas) es necesario terminar los trabajos de pintura y remate de muros, ya que no se deberían producir YA más daños en esa zona.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Con respecto a la ejecución de las reparaciones en la zona de conserjería, creemos que es necesario que nos remitan documento con la forma de pasar los cables de suelo a pared, ya que hay pocas soluciones, esperando que no se realice por la parte exterior de las habitaciones de conserjería lo que podría suponer la realización de algún tipo de obstáculo, o cajeado en la zona común que supondría en primer lugar una posible zona de peligro, ya que la gente (niños en su mayor parte) podrían tropezar o golpearse, pudiendo provocar algún tipo de accidente, en segundo lugar un tema estético para la zona, zona en concreto de mucho paso y totalmente diáfana.

La solución más razonable sería realizándola por las dos primeras plaquetas de la conserjería y subirlas a la pared por la que se quiere realizar esa galería de registro, hasta llegar al cuadro eléctrico al final de conserjería.

Aún así se considera que la opción más conveniente sería el levantamiento de todo el suelo de conserjería que en primer lugar y debido a las humedades existentes se encuentra en un estado lamentable, con manchas negras en el terrazo, segundo podría suceder que la entrada de tubos en la zona no es la única por la cual se podrían provocar las filtraciones por lo cual posteriormente podría llevar al levantamiento de toda la zona en cuestión, no habiendo sido en ese caso necesario la realización de la galería de pared con lo que las molestias, costos y trabajo no hubieran sido necesarios realizar.



Cuando se realice el corte de los circuitos de ese cuadro es necesario que no se quede ningún servicio sin alimentación en horario fuera de conserjería, ya que la mayoría de los circuitos son de servicios comunes muy importantes, RITIS, Cancelas de Garaje, Grupos de presión, Incendios, Paneles solares, porteros eléctricos, así como el alumbrado de Escaleras, portales, Alumbrado Exterior que en horario nocturno deben de estar conectados.

## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Con respecto a las reparaciones de impermeabilización en la zona de conserjería y portales 1 y 12, se considera que es necesario el levantamiento y la impermeabilización nueva de toda la zona en cuestión ya que como podrán observar en las siguientes fotos, el agua que se filtra por la zona no realizada se queda estancada en esa zona pudiendo provocar nuevas humedades ya que no llegará nunca a los drenajes que se han realizado en la zona levantada. Además la zona que no ha sido realizada tiene problemas de humedades en sótano -1 que se ha querido tapar mediante las bandejas, pero como ya se ha comentado anteriormente estas están para la recogida de algunas gotas no de grandes humedades.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

También queremos hacer notar que algunos de los “arreglos” realizados en las conducciones eléctricas tapan el estado en el que se encuentran realmente, ya que debido a la rotura del pavimento golpean también los tubos de electricidad, se adjunta detalle de uno de ellos en los cuales se ha revestido por su parte exterior pero la parte interior está completamente obstruida, si el día de mañana fuera necesario la sustitución o reparación de la línea sería inevitable el levantamiento del suelo.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Con respecto a las cubiertas, es adecuado la realización de una revisión de las cubiertas por empresa especializada, si lo desean podemos proporcionarles el nombre de alguna, ya que el estado de las cubiertas es lamentable.

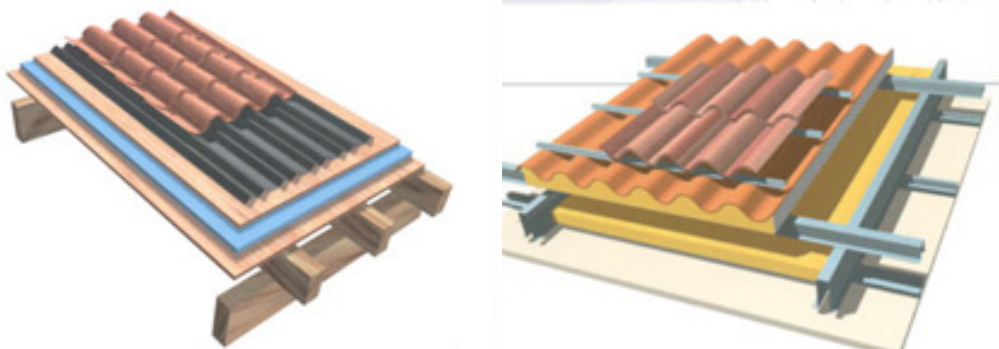
No solo la zona donde se producen más las humedades, que están situadas en donde están ubicados los paneles solares, debido a que muchas de sus instalaciones se encuentran superpuestas en las tejas lo que provoca fisuras y roturas de las mismas. Además los soportes de las instalaciones en muchos casos no se encuentran bien sellados, como seguramente habrán podido observarlos sus técnicos.

En diferentes zonas de la cubierta se encuentran parches realizados por la anterior empresa de instalaciones y por empresas no especializadas en el sector, que son parches que no duraran mucho tiempo.

Lo más correcto para evitar futuros problemas en la cubierta sería la realización de los trabajos para una correcta impermeabilización de la misma.

1. Retirada de las tejas dañadas.
2. Retirada de los paneles de poliestireno.
3. Impermeabilización del soporte mediante algún tipo de lámina de caucho.
4. Revestir mediante pasta impermeabilizante y aislante.
5. Sellado de las juntas y solapes mediante fibra de vidrio.
6. Colocación de nuevo de los paneles de poliestireno y colocación de las tejas.
7. Impermeabilización de la zona mediante cucho sintético

Se adjuntan algunos ejemplos



Esto es solo una proposición de la realización del trabajo, cualquier cosa similar sería aceptable.

Además desde alguno de los áticos se ha podido observar que es posible ver luz a través de la cubierta por lo que es aconsejable la revisión total de la misma.

Además sería necesario la revisión de los áticos en los cuales se ha observado que no todas las zonas, sobre todo aquellas situadas detrás de armarios o zonas ocultas así como encima del pladur, no se encuentran correctamente terminadas con pladur a medio terminar, aislante sin colocar y muros que no llegan hasta el final del techo, provocando un sinfín de pérdidas de aislamiento térmico.

# INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Detalles de zonas de cubierta



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Con referencia al estado de antenas que comentan en su escrito, la empresa en cuestión lleva semanas actuando en el edificio, sin ningún aviso por parte de ustedes, actuando sobre los RITS y en las verticales de los portales, así como en las viviendas que en los escritos presentados habían observado problemas en las viviendas.

En el informe que obra en su poder de 17 de Septiembre de 2009 y con número de registro 2534, y en el apartado de Antenas de TV, se les hace observar que existen multitud de problemas en las antenas de TV, y que debido a los mismos es necesaria una actuación, ya que en los mails enviados al departamento de posventa y recibidos por el mismo no se hacen cargo de las reparaciones de las antenas.

En el mes de Enero ustedes envían a una empresa a realizar unas reparaciones sin previo aviso y sin contar con la empresa de mantenimiento que existe en la finca. Algunas de estas actuaciones y ante el desconocimiento de la instalación de la finca provocó una actuación incorrecta en la vertical del portal 8 ocasionando la mala recepción de la señal en algunas de las viviendas, subsanado en días posteriores.

Igualmente se vino a realizar la reparación de una botonera de unos telefonillos meses después de haber denunciado el hecho, y ante la NO actuación de los responsables, se acometió por parte de la comunidad la reparación de la misma. Era imposible mantener el desperfecto infinitamente, los propietarios necesitaban hacer uso del mismo.

Por ello es IMPRESCINDIBLE que actuaciones como esas se coordinen con la empresa de mantenimiento existente.

Además observar dos cosas más el anillo de tierra de los RITS sigue sin estar cerrado, y la empresa que ustedes han contratado ha dejado alguna conexión de forma incorrecta, rogamos revisen este punto.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Se viene observando desde hace tiempo la falta de cuidado de los operarios a la hora de irse dejando las zonas de paso de los vecinos llenos de restos de utensilios y material de trabajo, las siguientes fotos han sido tomadas después de la jornada laboral.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Además los portales y ascensores quedan llenos de tierra y sin ningún tipo de recubrimiento. Detalle de Portal.



Detalle de ascensor



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Existe una grieta sin repara en el portal 12 entre portal y planta -1



Detalle misma zona



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

En esta misma zona se encuentra el rodapié suelto.



Detalle escalera



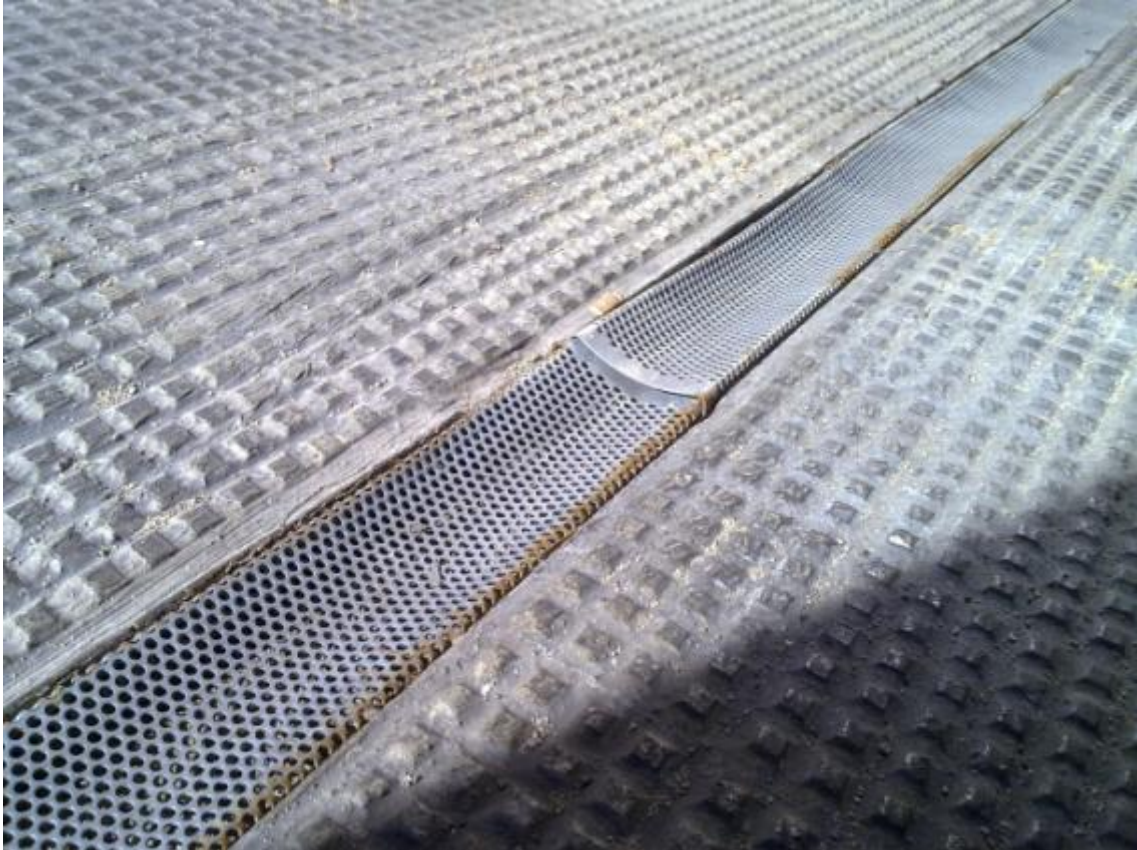
## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

En la 5° planta de portales 12, 1 y 8 los plafones llevan meses en algún caso descolgado y en otros a punto de hacerlo. El peso de los mismos es alto para los soportes que han sido utilizados.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Todas las rejillas colocadas a principios de este invierno en las entradas de las cancelas de garaje se han destrozado por el paso en esta zona de transpalets.

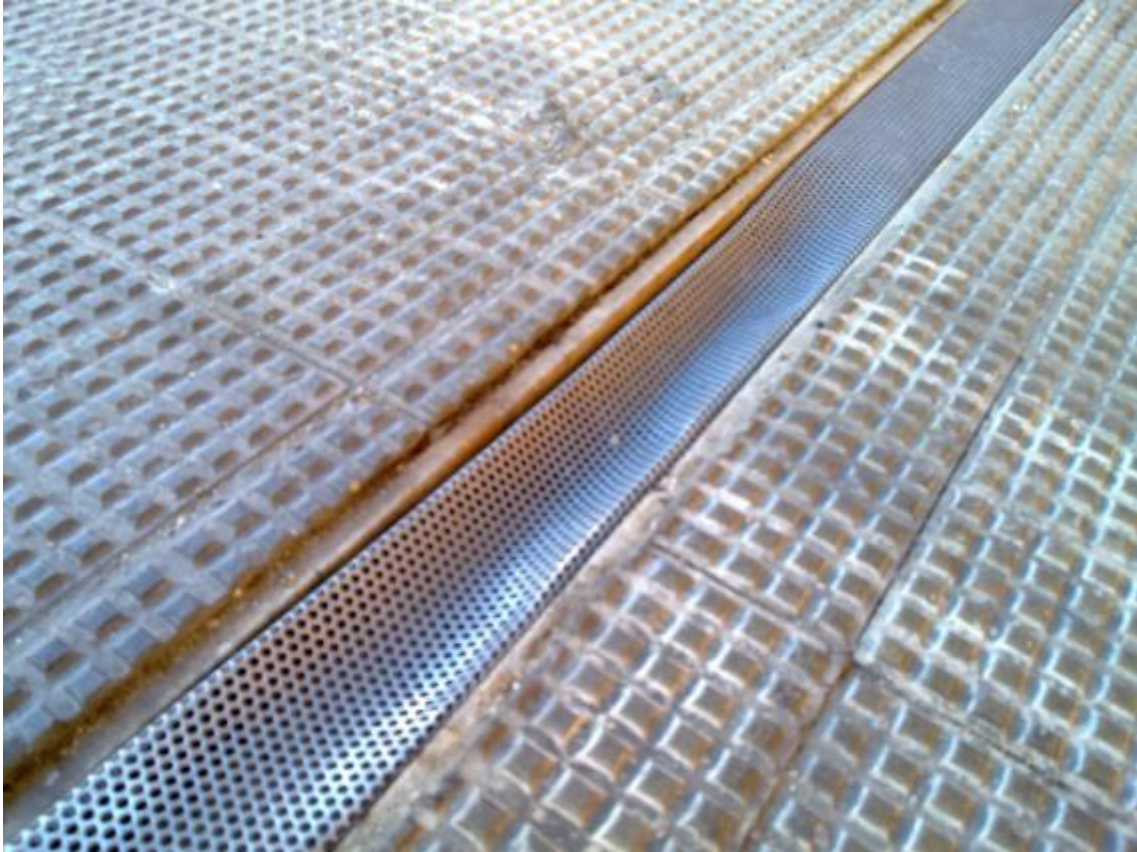


Detalle misma zona



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Detalle de la misma zona



Transpalets usados.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Se observa que el tubo de ventilación en el pasillo junto a plaza 79 y debido a las humedades está de nuevo deteriorado en su interior, recuerden que ya fue reparado en su momento. Sigue habiendo filtraciones desde la zona superior en canalización de acometidas eléctricas.



Detalle de la zona.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Zona superior del conducto.



Detalle mismo conducto y estado del techo. Estas humedades se encuentran por la no reparación de la zona común no reparada junto a farola y rampa minusválidos. Aprox.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Los muros de las terrazas de los bajos de la zona posterior de la finca se están hundiendo y venciendo, se adjuntan dos fotos de dos muros en cuestión.



Detalle otro muro.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Debido al cumulo de pallets con material de construcción y de maquinaria pesada, acumulada en la zona de los portales 6 y 7 y debido al peso el terreno de esta zona ha cedido.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

En las siguientes fotos se puede observar como el terreno ha cedido más de 2 cms.



Detalle de la misma zona



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Detalle de la misma zona



También los muros situados a los lados se han vencido



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Debido a la instalación de bandejas de recogidas de agua en esta zona se modificaron los circuitos de las luminarias existentes. Pero en esta actuación no se actuó correctamente ya que los operarios dejaron las luminarias en el circuito de luz fija cuando se deberían haber colocado como estaban originariamente dos en el circuito de encendido manual y dos en el circuito de luz fija. Como sabrán esto se realiza para ahorro de costes ya que no es necesario tener iluminada completamente la zona. Se ruega que se tomen las medidas oportunas para subsanar este error y dejarlo tal y como estaba (Se muestra en foto inferior).



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Siguen existiendo multitud de humedades que se filtran a las paredes laterales de las zonas comunes tanto en la zona de playa de la piscina como en zonas de rampas, todas ellos por fugas en la impermeabilización de las zonas superiores. Algunas de estas deficiencias ya se han pasado en anteriores informes.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Ya se comunico que este desagüe de la arqueta superior debe de canalizarse por otra zona ya que provoca un estado lamentable de la zona. Además esta zona se está abombando y agrietando.



## INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010

Tapón en barandilla de subida a salida principal roto.



Se observa que ha fecha de hoy todavía existen barro y piedras en la red de saneamiento colgado del sótano -1



## **INFORME DEL ESTADO DE DESPERFECTOS 4 FEBRERO DE 2010**

Tras reunión de vecinos se solicita que se adapten las obras a la convivencia diaria de los vecinos, por lo que se pide que el ruido producido por los martillos eléctricos y pistoletes comiencen a funcionar de lunes a viernes de 9:00 a 19:00 y los fines de semana de 11:00 a 15:00. En la comunidad viven niños pequeños y bebés, así como vecinos que por su horario de trabajo descansan hasta esas horas. Además se lleva conviviendo con esto meses y todavía quedan muchos meses más. Se aporta también la sugerencia de realizar las obras de las viviendas con una organización más lógica, por portales, así los vecinos que son afectados por las obras son desplazados al mismo tiempo.

Agradecer al encargado de Stilmer que ha realizado las actuaciones oportunas, ante las quejas de algunos vecinos, para la colocación de las tablas de paso de la zona común de manera que no suenen tanto ya que durante estas dos semanas de obras estas estaban produciendo muchas molestias y además podían provocar algún tipo de accidente.