

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Comunidad de Propietarios Dalia 2

C/ Dalia, 2 28522 Rivas Vaciamadrid

DIANA MATILDE VILLACIS COBOS

PRESIDENTA COMUNIDAD

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, así como contestación a su carta y "ACTUACIONES CALLE DALIA" de fecha 24 de Febrero de 2010 con número de registro 1692.

Les rogamos realicen las gestiones oportunas para la resolución de las reparaciones **NO** correctas descritas en el presente informe y que nos faciliten un calendario REAL de ACTUACIONES con fechas previstas de terminación y la información de las actuaciones que se vayan a realizar.

También les rogamos realicen una supervisión más exhaustiva de los trabajos realizados por sus contratistas y de la limpieza de las zonas afectadas.

Es necesario que se nos faciliten los informes que han venido realizando en la finca y que en su momento quedaron en aportarnos.

Existen igualmente muchos desperfectos comunicados en los informes anteriormente presentados a los cuales es necesario que den una solución inmediata.

Reciban un cordial Saludo.

Rivas Vaciamadrid, 5 de Marzo de 2010.

PRESIDENTA

Presentado por. Miguel Angel Barca Martinez

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

RAMPAS DE GARAJE.

EMV. Se ha duplicado las superficies de canaletas en la entradas de garaje para evitar que agua a nivel de suelo, además la rampa de acceso a sótano -2 se ha levantado por completo y se ha impermeabilizado de nuevo

CMD. Falta anclar las rejillas de las canaletas igual que se ha realizado en rampa de sótano-1. Así como se ha realizado un correcto trabajo de levantamiento e impermeabilización de la rampa de acceso a sótano -2, es necesario la misma actuación sobre la rampa de acceso a sótano -1. Debido a la acumulación de agua en la zona de las canaletas las cuales provocan humedades en el techo del sótano -2 que han querido solucionar con la colocación de las bandejas de recogida de agua, lo cual no es la solución correcta ya que el problema sigue existiendo y el deterioro de la estructura y techos es total. Remitido en **informe 26 de Enero** de 2010

NO FINALIZADO.

Detalle de Acumulación de Agua junto a las canaletas



Inmensa bandeja de recogida de agua y estado muy deteriorado del techo, el cual seguirá deteriorándose al no repararse la zona superior.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

HUMEDADES SÓTANO

EMV. Junta de dilatación desde la plaza 40 hasta la 77.

CMD. Revisen su Documentación ya que está desde la 40 hasta la 78.

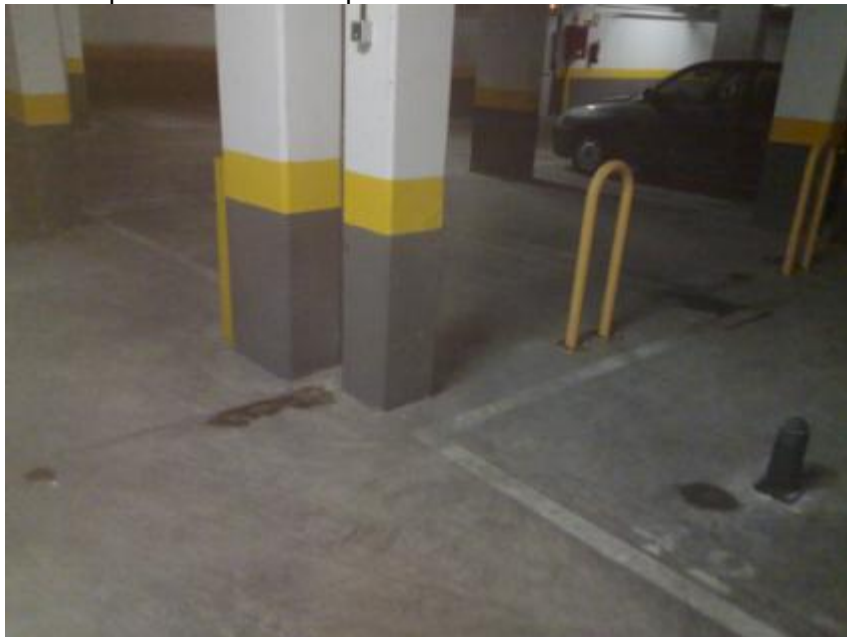
En la zona de paso de vehículos entre plaza 73 y 76, ya se les informo en el **informe de fecha 4 de febrero** de una gran humedad que está provocando el deterioro del tubo de extracción. Ya que las bandejas no recogen toda el agua de la zona afectada, la zona superior no ha sido reparada, con levantamiento e impermeabilización.

NO FINALIZADO

Agua acumulada



Además siguen existiendo humedades que las bandejas no recogen junto a plazas 40 y 41. Remitida en **informe de 18 de Febrero**. También comentar que no se colocó bandeja de recogida en junta de dilatación en pasillo de vehículos junto a plaza 40 lo que provoca como podrán observar aparición de humedades en esa zona.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

EMV. Junta de dilatación desde la plaza 88 hasta la 85.

CMD. Revisen Documentación o comprueben que falta instalar bandejas hasta la zona referenciada **SOLO** está puesto hasta plaza 87 no hasta la 85.

Además en esa zona existe una humedad importante en plaza 97 en desagüe que está provocando gran deterioro de la zona y del vehículo aparcado en esa plaza, provocando a si mismo humedades en la planta de sótano -2.

Remitidas incidencias en **informe de fecha 18 de Febrero.**

NO FINALIZADO

Zona plaza 97



Zona de salida de torrente de agua.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

HUMEDADES SOTANO -2

EMV. Se han actuado en la junta de dilatación entre las plazas 146 y 147 colocando canaleta de recogida de agua.

CMD. No se ha reparado la zona de rampa superior, existiendo por tanto deterioro de la zona afectada y sótano -2.

NO FINALIZADO.

HUMEDADES EN PORTALES

EMV. Portal 1 y portal 12. Se ha levantado la zona como se ha dicho anteriormente y se ha procedido a realizar sumideros ocultos para que no suba el nivel de agua

CMD. En portal 1 después de las reparaciones efectuadas y del solado de la zona y después de estos últimos días de lluvias, vuelven a aparecer nuevas humedades.

Posiblemente debido a entradas por nuevas zonas o que debido a la incorrecta colocación de las caídas del suelo que en vez de realizarse hacia el exterior se realizan hacia el interior, el agua se acumula y puede llegar a entrar en los portales.

NO FINALIZADO

Detalle de humedades en el portal



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Detalle de la entrada y acumulación de agua en las zonas que afectan a los portales ya que como se ha comentado antes el pavimento se ha colocado con las caídas incorrectas lo que crea que haya zonas hundidas y sin caída.



Detalle misma zona



EMV. Portal 2, 4, 5, 10, 11. Son aquellos en los que se ve en pared que ha filtrado el agua. Se está procediendo a levantar un par de hiladas de solado realizándose una contención al agua para que no llegue hasta los portales y dándole salida mediante sumideros ocultos.

CMD. No consideramos que esta sea la solución ya que en cuanto la fuerza del viento empuje el agua de lluvia por encima de esta "contención" provocará los mismos problemas actuales. Además las caídas están hacia dentro no hacia afuera de los portales.

NO FINALIZADO

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

HUMEDADES EN LADRILLO VISTO

EMV. Se ha comprobado que tras la acumulación de nieve en las albardillas de los petos de zonas comunes se ha filtrado el agua en los ladrillos produciendo eflorescencias en los mismos

CMD. No consideramos que las eflorescencias que sean achacadas solo a la nieve, ya que esas humedades aparecieron mucho antes que la nieve con las lluvias de este otoño y anteriores, repitiéndose en otras ocasiones en las diferentes zonas de la zona interior de la finca. Igual que aparecen en la zona elevada de la playa de piscina, junto a rampas de garaje, zona muro juego de niños, etc...cuando llueve como se les ha comunicado en reiteradas ocasiones **informe de 27 de Octubre 2009.**

NO FINALIZADO

HUMEDADES EN CAMARA BUFA.

EMV. Se ha reparado la zona cercana de cámara al Grupo de Bombeo, se ha realizado un calo en la pared y se ha limpiado el desprendimiento de tierra que habla en esa zona y que estaba obstruyendo la zona

Escalera de bajada a sótano en Portal 3. Se ha abierto la zona limpiando las tierras acumuladas y que estaban transmitiendo la humedad a la pared

Se han detectado más humedades procedentes de la suciedad existente en cámara bufa.

CMD. Efectivamente se están realizando aperturas en diferentes zonas del perímetro en la planta de sótano -2, en portal 3, portal 2, zona de garajes, etc. Existen más humedades en otros portales Ej. Portal 11

Efectivamente se está realizando una limpieza de esa zona, los residuos existentes provoca las humedades en la pared de la cámara. Suciedad que se desprende de las paredes por la acción erosionadora del agua que se filtra, esto quizás no sería un problema si existiera o si la red de drenaje estuviese correctamente realizada, de la cual dudamos.

Se ha podido comprobar que el suelo de la cámara bufa esta con elementos no permeables lo que provoca que el agua se acumule en esa zona y todos los residuos existentes o futuros se mantengan húmedos durante mucho tiempo provocando las humedades existentes y que seguirán, desde nuestro parecer, durante mucho tiempo ya que siguen existiendo mas zonas donde se acumulará la suciedad desprendida de las paredes o acumulada durante la obra.

Por ello será necesario que se determine si la red de drenaje existe y como solucionar este problema ya que con el tiempo seguirá apareciendo, posiblemente, y la solución no será abrir la pared de ladrillo y limpiar la zona afectada.

Documentado también en informe de **18 de Febrero de 2010.**

NO FINALIZADO

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Escombros y residuos retirados de la zona de portal 2.



Humedad acumulada después de limpiar la zona y que no drena ya que el fondo es elementos no permeables. (Cemento u hormigón).



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Detalle de otra zona que tiene el mismo aspecto de agua acumulada.
Altura de la misma referenciada sobre un ladrillo.



Como podrá observarse en las siguientes fotos de zonas no abiertas, ya sea por la acumulación de suciedad o porque la pared de ladrillo choca con los pilotes o el terreno, esto provocará aparición de nuevas humedades como las existentes en la actualidad.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Detalle de otra zona.



ATRANCO RED DE SANEAMIENTO

EMV. Se ha limpiado la red colgada que estaba obstruida además en la zona ppal. se ha introducido una cámara para ver en qué estado se encuentra, emitiéndose un informe al respecto.

CMD. Ya se tenía conocimiento de este tema antes de la reunión mantenida con la D.F el 10 de Noviembre de 2009 por lo que consideramos que la ejecución de este trabajo se realizo con anterioridad a esta fecha. Por ello no entendemos que el 27 de enero se realicen unos injertos y/o unas reparaciones en la red colgada de saneamiento junto a la plaza 76 y sigan apareciendo restos de tierra, piedras y cascotes. Comunicado en **informe 4 de febrero de 2010**. Por ello solicitamos disponer del informe que ustedes tiene de la cámara introducida en la red para observar que zonas fueron observadas.

NO FINALIZADO



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Sigue pendiente la reparación de los parches que realizaron en la red de desagües y que hasta la fecha no han reparado.



PORTALES

EMV. Se han pulido todos los portales desde la zona bajo rasante hasta la última planta, en lechándose de nuevo todas las juntas y arreglándose aquellos zócalos que se encontraban caídos.

CMD. En **informe de fecha 7 de Octubre de 2009** ya se les informó que el pulido de las zonas comunes no estaba correcto, existiendo en multitud de zonas todavía manchas en el terrazo. Sigue existiendo un cerco amarillo en prácticamente todas las plantas de que en las esquinas no se ha terminado correctamente el pulido.

Además llamar la atención que en la actualidad los operarios ensucian las escaleras y zonas comunes de la finca tanto de material como pisadas, así que habrá que esperar al final de las obras para revisar el estado de las zonas comunes. Existen zócalos todavía en mal estado o que se han deteriorado por las obras.

NO FINALIZADO



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

EMV. Las fisuras de los peldaños no se procederá a su reparación, ya que se consideran fisuras de asentamiento

CMD. Seguimos considerando que las fisuras y los golpes de los peldaños deben de repararse ya que no son producto del asentamiento, y además no entendemos que algunos de ellos hayan sido reparado con masilla.

NO FINALIZADO



EMV. Puertas RF. Se ha hecho una revisión de todas las existentes en la comunidad, colocándose muelles aéreos en aquellas en las cuales los pasadores de los mismos no eran los correctos.

CMD. Siguen existiendo puertas RF en zonas de portales y bajo rasante que no estan todavía en correcto funcionamiento, ya que no cierran correctamente o estan deterioradas.

NO FINALIZADO

EMV. Desperfectos de pintura. Se han revisado todos pintándose todos aquellos desperfectos de construcción existentes.

CMD. Siguen existiendo desperfectos de pintura, algunos antiguos (informe de 7 de Octubre), otros provocados por los operarios y otros por las humedades de las viviendas y portales.

NO FINALIZADO

Detalle de uno de los desperfectos.



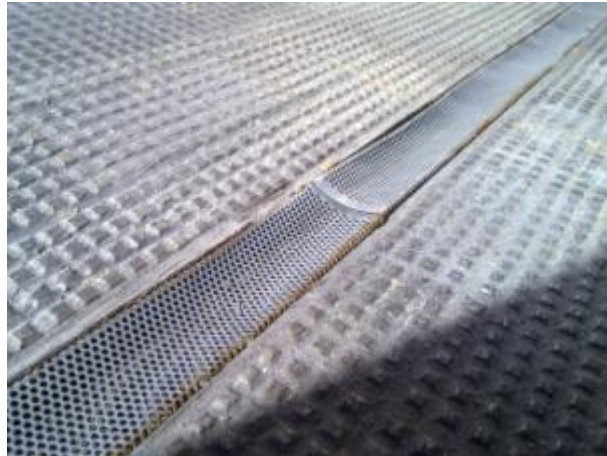
INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

URBANIZACION

EMV. Rejillas cancelas se movían, por lo que se han colocado una rejillas mas bajas que el solado de urbanización para que las ruedas de los coches no las toquen y por tanto no produzcan ruido

CMD. A fecha de este informe un alto porcentaje de las rejillas que ustedes comentan están dañadas o han sido retiradas por estar destrozadas. Este tema ya se les avisó en el **informe de 4 de Febrero.**

NO FINALIZADO



EMV. Desperfectos en solado de urbanización como manchas de oxido y baldosas rotas Se han reparado.

CMD. En la actualidad siguen existiendo como se reflejo en informe de fecha 27 de Octubre solado en mal estado con manchas, rotas y en algunos lugares de diferentes colores.

NO FINALIZADO.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

GARAJES.

EMV. Tubos de extracción dañados Se han sustituidos

CMD. Siguen existiendo tubos de extracción dañados por las humedades y que en la actualidad algunos de ellos está en unas condiciones deplorables.

NO FINALIZADO.

Junto a Plaza 88



Junto a Plaza 40



Junto a Plaza 86



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

En pasillo frente a portal 7 sótano -1 el agua se filtra desde la parte superior hasta la parte inferior por lo cual el interior estará en muy mal estado.



EMV. Tapas de desagüe. Se han reparado aquellos que se encontraban rotos y se han colocado correctamente las tapas con sus tornillos para que no se muevan y se rompan
CMD. Todavía queda pendiente la sustitución de algunas tapas como la existente en salida a garaje de portal 6 en sótano -1.

NO FINALIZADO.



EMV. Ruidos en planchas de hormigón. Se han colocado tacos en la unión de las placas para unirlos mejor

CMD. Siguen existiendo ruidos en algunas de las planchas de hormigón.

Para evitar el desplazamiento y por tanto el ruido de las planchas se colocaron en su día unos tornillos para sujetar dichas, que posteriormente se colocaron unos más grandes que siguen sin evitar que algunas suenen al paso de algún vehículo grande.

NO FINALIZADO.

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

ENERGIA SOLAR.

EMV. Problemática tras congelación de las tuberías por escape del anticongelante

CMD. A primeros de Noviembre la EMV realiza mediante los técnicos de instalaciones de REMICA (Suponemos este dato) los trabajos pendientes que quedaban en la sala de energía solar, reclamados algunos de ellos en el **informe de 27 de Octubre**, ejecutándose el forrado de los tubos de los circuitos, después de haber colocado los antivibratorios en los circuitos de primario y secundario. El 27 de Noviembre se efectúa una revisión de la sala de energía solar para comprobar por parte de la finca los trabajos realizados, realizando como en todas las ocasiones un reportaje fotográfico de la zona. En esta visita se encuentra que la sala está totalmente inundada por los trabajos realizados por parte de los operarios de REMICA. Se comunica a ustedes (EMV) mediante el **informe de fecha 30 de Noviembre n° de registro 3388** para advertirles del estado en que se encuentra la sala, damos por sentado que no solo por los informes que nosotros presentamos tienen la información de lo que pasa en la finca sino que la EMV **SUPERVISA** los trabajos realizados por sus contratatas.

Aún así no tenemos constancia que desde que nosotros avisásemos de la incidencia el día 30 de Noviembre hasta el 15 o 16 de Diciembre, fecha aproximada en que pudieran existir las heladas, alguien de la EMV o de alguna subcontrata pasase por la finca a verificar la información comunicada en el **informe de fecha 30 de Noviembre**.

No es nuestra obligación, ni nuestro trabajo comprobar cuál es la causa de dicha inundación, solo de informarles las incidencias encontradas, en los trabajos realizados por sus contratatas.

El 17 de Diciembre una vecina informa que lleva varios días escuchando caer agua, esa noche se comprueba que son los paneles solares los que han reventado.

El día 18 de Diciembre se avisa a REMICA para que venga de **Urgencia** a solventar el problema. Es en ese momento cuando D. Miguel Angel Barca vecino de la finca, con el responsable de mantenimiento comprueban en un reportaje fotográfico realizado en fecha 27 de Noviembre de 2009 y es en ese momento donde aparece una foto, que aunque no se realizó con el fin de sacar esa llave sino el estado del suelo, se comprueba que la llave de llenado esta semi abierta. Ante la pregunta del responsable de mantenimiento de porque no se les aviso a ellos, se le hace mención que los trabajos ejecutados por la EMV son comunicados **EXCLUSIVAMENTE** y por escrito a la misma, ya que esto no era un problema de mantenimiento sino de las actuaciones contratadas por la EMV.

Además hacer mención a que este cuarto está bajo llave y que la misma solo la tiene CONSERJERÍA y son los operarios de REMICA o de la EMV los que entran en esta sala tanto para realizar labores de mantenimiento como de instalación.

A fecha de hoy no solo no se han reparado los paneles solares dañados sino que además siguen sin ponerse en funcionamiento los nuevos motores y el desgasificador que se instalaron y que en **informe de fecha 26 de Enero** se reclamo que no estaban conectados.

NO FINALIZADO

EMV. Actuaciones realizadas para minimizar el ruido provocado en la vivienda del portal 9 ático B

CMD. Como pueden asegurar este tema si en la actualidad los paneles solares no están en funcionamiento, los motores siguen sin estar conectados y el equipo desgasificador que ustedes han colocado con el que ustedes quieren evitar los posibles ruidos provocados por burbujas de aire en el circuito siguen **dos meses** después de instalarse sin estar conectado.

NO FINALIZADO.

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Motores sin conectar



Desgasificador sin conectar solo anclado y sin limpiar restos de instalación.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

EMV. Actuaciones realizadas para minorizar los ruidos provocados en la vivienda del portal 10 bajo A

CMD. Igual que en el caso anterior la instalación está sin funcionar.

NO FINALIZADO

Después de colocar los antivibratorios no se ha terminado de forrar las conducciones.



Ni agarrarlas con las abrazaderas, más grandes que los tubos.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Además el cuarto vuelve a estar sin terminar la realización del forro de los conductos y el cuarto lleno de piezas sueltas por todos lados.



Detalle otra zona



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

PUERTAS AUTOMATICAS DEGARAJE

EMV. Trabajos realizados para minimizar el ruido ocasionado tanto por las cancelas como por las puertas basculantes

CMD. Siguen sin resolverse todos los problemas de ruidos. Así como el estado de deterioro en que se encuentran después de las pruebas infructuosas del vertido de espuma que se realizaron a mediados de Noviembre en los tubos de soporte de las puertas. El estado lamentable por falta pintura en los soportes. Todo ello reclamado en informe de fecha 26 de Enero de 2010.

NO FINALIZADO

INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

NUEVAS INCIDENCIAS Y DESPERFECTOS.

Fuga de agua en tubo de agua sanitaria junto a portal 9 sótano -2



Junto a escaleras y rampa de piscina en entrada principal. Líneas eléctricas cortadas, sin empalmar bajo el solado. ¿Cómo es posible que pueda existir semejante deficiencia? Entradas de agua en los tubos eléctricos, posibles derivaciones, cortos, etc.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Conexiones de tres tubos con tres líneas distintas que van a parar a un único tubo que entra en la caja.



Tubos cortados y sin unir.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Nuevas humedades debido a que el desagüe superior estaba superpuesto.



Detalle zona



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Manguito con pérdidas en sótano -1 junto a plaza 42.



Detalle zona.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Manguitos con pérdidas junto a plaza 79.



Puerta de cuarto eléctrico portal 6 abierta varios días.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Carretillas aparcadas dentro del portal 7 varias noches.



Suciedades en portales y ascensores después de la jornada laboral.



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

Aplique suelto por algún operario durante más de una semana y sin colocar.¿?



Pomos rotos en portal 11 y portal 5



INFORME PROBLEMAS 5 DE MARZO DE 2010

La línea de farolas salta el automático, desde que realizaron la reparación de la farola frente a portales 12 y 1.



Se adjunta parte de operario de empresa de mantenimiento de ascensores en el que se manifiesta el uso indebido de los ascensores por parte de los operarios que están realizando las obras de los pisos y que usan los mismos como montacargas. Este ascensor del portal 3 se ha averiado en dos ocasiones, día 2 y 3 de Marzo de 2010.

