

INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Comunidad de Propietarios Dalia 2

C/ Dalia, 2 28522 Rivas Vaciamadrid

MIGUEL ANGEL

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.

Como ustedes saben después de dos años de comunicados e informes esta en nuestro ánimo, seguirles manteniendo puntualmente informado de los desperfectos y problemas que afectan a nuestra Comunidad y que a fecha de hoy siguen sin estar no resueltos adecuadamente o han aparecido nuevo.

Les solicitamos nuevamente para que realicen las gestiones oportunas para la resolución de los problemas aparecidos en el presente informe a la mayor brevedad posible y sean solucionados de una forma definitiva como les venimos solicitando reiteradamente.

Seguimos reclamándoles mayor información de las reparaciones que se están realizando y las que vayan a ejecutarse, realizando un informe completo no una mera comunicación, ya que esa información deberá servir a los peritos de la finca y la junta directiva para que verifiquen una correcta solución del problema.

Siguen existiendo muchos desperfectos comunicados en los informes anteriormente presentados a los cuales es necesario que se dé una solución definitiva y un calendario de actuación.

Reciban un cordial Saludo.

Rivas Vaciamadrid, 20 de Septiembre de 2010.

INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Debido a la incorrecta inclinación de las caídas en la zona de entrada principal el agua de lluvia inunda aseos y portal 1.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Manchas de nuevo en paredes del portal 11. El portal se encontraba totalmente encharcado de agua



La zona anterior a consejería acumula mucha humedad por lo que presenta en las baldosas manchas negras debido a que no evacua el agua. Esto lleva ocurriendo todo el verano. Esta zona se abrió completamente al inicio del verano.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Humedades en desagüe entrada de rampa de accesos en sótano-2.

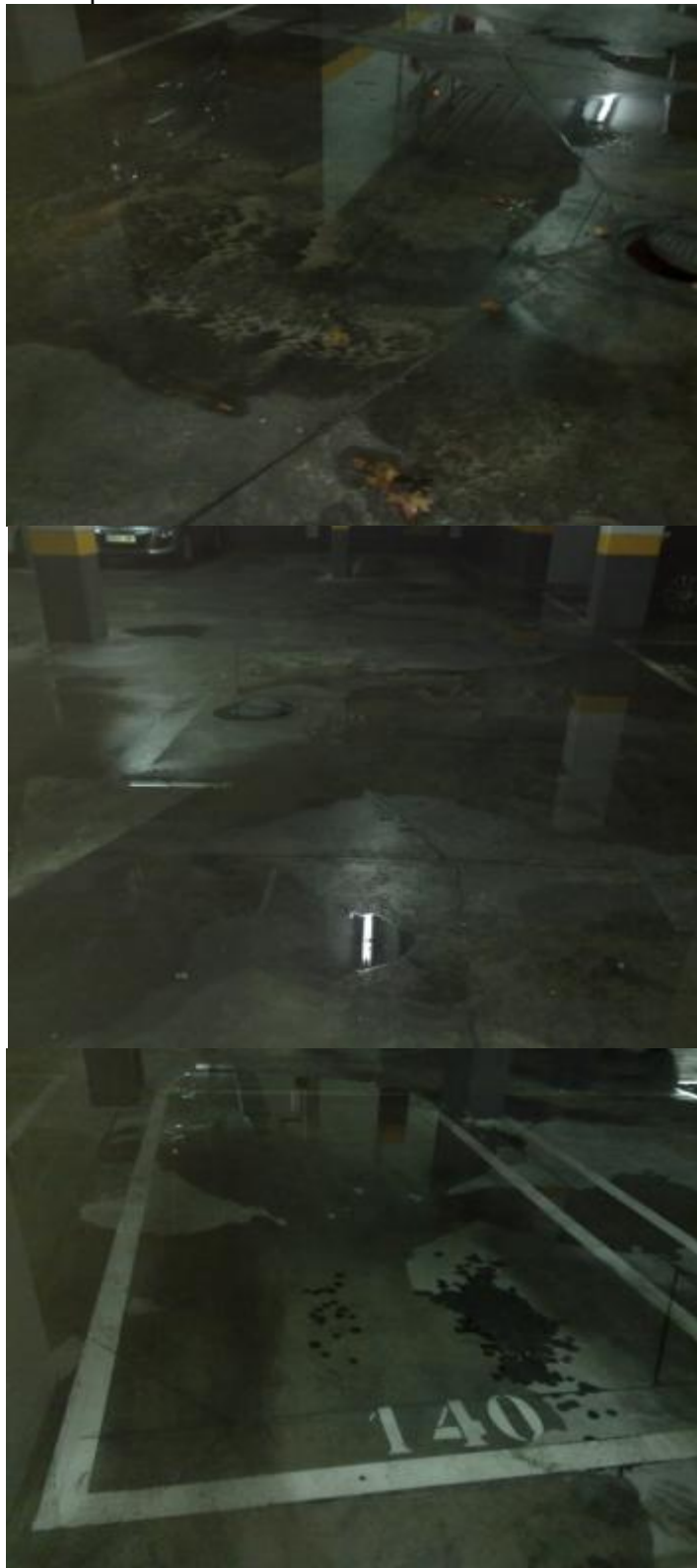


Humedades en rampa de bajada a sótano -2 desde sótano -1.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Encharcamiento de zonas comunes entre portales 11 y 10 y junto a pozo de fecales debido a los atascos en la red de saneamiento enterrado en garajes. Las arquetas se llenan y levantan las tapas de las mismas.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010



El sumidero frente al portal 11 del sótano -2 pierde agua y provoca humedades



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Filtraciones en entrada de conductos eléctricos y conducto de extracción de aire frente al portal 1 en sótano -1



Filtraciones junto a plaza 71 en sótano -1



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Abundantes filtraciones y acumulación de agua en conducto de extracción de garaje en pasillo de vehículos frente a portal 12 en sótano -1. Estado de los conductos lamentable. Estos conductos fueron sustituidos por el mismo estado de deterioro hace algunos meses.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Red de saneamiento colgado junto a portal 11 en sótano -1 con filtraciones junto a tapa y junto a a pieza en Y en la **pasta**. Provocadas algunas de ellas quizás por desbordamiento



Red de saneamiento colgado junto a portal 10 en sótano -1 con filtraciones, la pared presenta salpicaduras de agua hasta una altura aproximada de 2 mts.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010



Humedades producidas por filtraciones en el desagüe plaza 78 y desbordamiento de canaleta de recogida de agua entre plazas 78 y 76.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

En red de desagüe de plaza 88



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Humedades provocadas por atasco de sumidero en zona común comunicado en informe de 31/11/09 con nº 3388 junto a plaza 33 en sótano -1.



Filtraciones en red de desagüe en uniones junto a plaza 39 sótano -1



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Filtraciones por pared de rampa accesos sótano -2 detrás plaza 39 en sótano -1.



Filtraciones por desbordamiento de canaletas desde plaza 21 hasta plaza 25.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Como ya se ha comentado en anterior informe de fecha 12/07/2010 con nº7407 en el que se hacía constar que existía un atranco en la red de saneamiento enterrado del sótano -2, que recoge las fecales de los servicios de garaje así como los sumideros de ciertas zonas de zona común. A raíz de la avería del servicio junto a portal 1 se ha comprobado que en dicha conducción existía un atranco de tierras y cementos o yesos que provenía de los servicios, además se comprueba levantando algunas de las arquetas que estas se encuentran totalmente atascadas, que en cuanto se echa agua esta tarda en vaciarse y que además algunas de las mismas se encuentran como la que se encuentra aproximadamente entre portales 12 y 11 sótano -2 están a menos de un 50% de su capacidad por encontrarse residuos que parecen cemento, yesos o tierras sedimentados en el fondo. Por todo ello y con el fin de evitar nuevas inundaciones en los garajes con las próximas lluvias es necesario su limpieza y desatranco de todos estos residuos de obra.

Si necesitan mayor documentación existen videos de estas arquetas donde se puede apreciar como el agua arrastra trozos de sedimentos procedente de restos de obra y que una vez intentado destrancar por los fontaneros que realizaron la reparación del baño estos se van hacia la canalización principal.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Las reparaciones en el baño del sótano -2 y que afectaban a la inundación del foso del ascensor del portal 1, vienen provocadas por dos circunstancias.

Primera el tubo de evacuación (Naranja) se encontraba rajado debido a que se introdujo de forma forzada en la pieza de T (Gris) las dimensiones de uno y de otro no eran correcta, por lo cual existía una fisura que permitía que el agua se filtrase hacia el terreno y terminase discurriendo por el forjado hasta el foso del ascensor.

Segunda debido a los atascos de la red principal el agua revocaba hacia los baños filtrándose por dicha fisura. Se puede observar en las fotos iniciales que la tierra estaba húmeda alrededor de la zona afectada y en las siguientes se observa la fisura



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010



Esta es la segunda vez que se tiene conocimiento de la inundación en este foso, la primera fueron los técnicos de UICESA los que bombearon el agua. Este desperfecto ha provocado el estado lamentable en que se encuentra la maquinaria del ascensor, se ha solicitado a la empresa de ascensores que evalúe mediante una auditoría los daños que este desperfecto ha causado en las piezas del ascensor.

Aquí se muestran fotos del estado de la maquinaria y de los cm alcanzados en la primera y segunda inundación. Primera 93 cm , segunda 30 cm.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010



Existe un video de cómo sale el agua del foso por si desean verlo.

Rivas Vaciamadrid 20 de Septiembre de 2010

Vecinos calle Dalia 2

INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

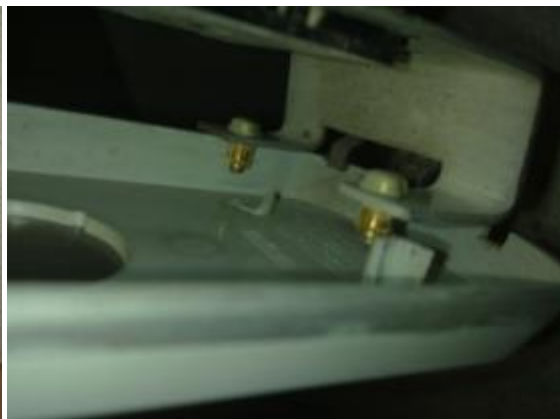
Tapas de sumideros rotas. Ya se dijo que cambiarían todas las tapas por unas más resistentes, pero no han cambiado todas por ello algunas siguen rompiéndose.. Estas se encuentran en sótano -2 frente a portal 7 y portal 6.



Se han encontrado una botella obstaculizando el motor de extracción del cuarto del sótano-1 del portal 2. Este cuarto fue utilizado por operarios de una de las contratas Reforma-T como cuarto para almacenaje y vestuario.



Pulsador de ascensor golpeado y roto en planta baja de portal 8. Soportes de torretas rotos.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

En obras de escaleras se ha dejado el interruptor de la luz pulsado mediante cinta durante la noche. Es necesario la retirada de estos elementos en los pulsadores ya que pueden averiar los relojes y el consumo de luz que conlleva.



Grietas aparecidas en las paredes perimetrales del sótano -2. La pared se está abombando.

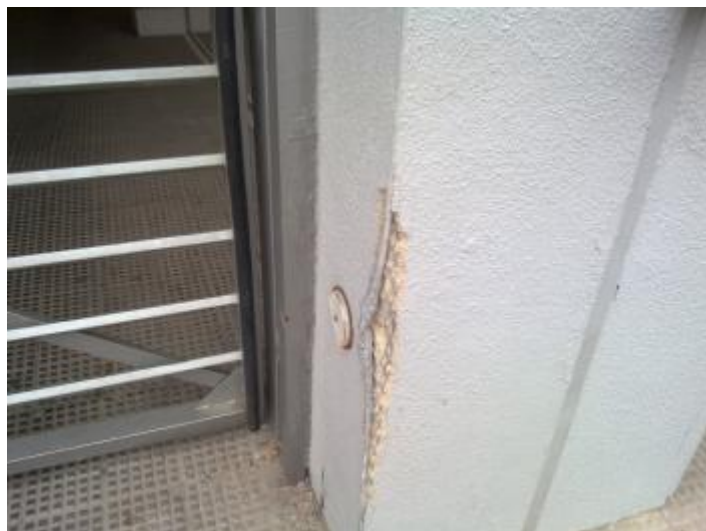


INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Las luminarias de los sótanos se están cayendo debido a que los elementos de sujeción al tipo de techo no son los adecuados. Se han utilizado tacos para techos de escayola u hormigón y taco bridas para las canalizaciones en unos techos que son de poliespan y para la sujeción de los elementos es necesario un tipo de taco especial. Por ello es necesario que se revisen las luminarias y demás elementos y sean sujetados de forma adecuada. Se adjunta informe de la empresa de mantenimiento en el que se confirma estos desperfectos. Fotografías de luminarias en sótano -1 junto a portales 6, en calle de portales 6 a 1 y en calle a portales 8 y 9.



Columna dañada por un golpe al introducir material. Cancelas rampa acceso a sótano -1.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Es necesario que exista un control de la limpieza tanto de portales como de ascensores y sótanos. Se ha retirado el refuerzo de limpieza que se puso tres días por semana, por ello es necesario que se vuelva a restaurar, este servicio, se siguen haciendo obras en viviendas, se están realizando las obras de los escalones y obras en zonas comunes.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Se han cambiado puertas pero en el aseo de minusválidos no se ha reparado la bisagra que sigue estando en muy mal estado.



Ya se les ha comunicado en escrito anterior de la administración que junto a la cancela de entrada peatonal en entrada asotano -2 y junto al centro de transformación existe una pequeña rampa que ha provocado varias caídas entre ellas una bastante grave. Es necesario darle una solución de forma inmediata ya que con las lluvias el peligro de caída es mayor.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Se nos aviso que el color de los peldaños cambiaria un poco por ello se nos dijo que el color podía variar. El problema es que el color es totalmente distinto. El actual es de color crema y el que se está poniendo es totalmente blanco por lo que el contraste de las escaleras presenta una imagen deplorable.



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010



INFORME PROBLEMAS 20 DE SEPTIEMBRE DE 2010

En planta 1 del portal 9 y junto a vivienda B se encuentra una mancha de humedad que llena todo el pasillo de la zona común es necesario reparación de vivienda y de pintura.



HUMEDADES EN ATICOS

Siguen apareciendo las manchas de humedad en viviendas áticos de portales 9 y 3. Es necesaria de una forma definitiva la reparación de las mismas. Son Dos años de reparaciones Continuas y no solucionadas.



Los problemas de atascos y de salida de agua por las generales ha vuelto a aparecer en los portales 5 y 8 en varias viviendas. En el Peritaje ya se observa la necesidad del cambio en las general bajantes de entrada a viviendas de T por Y para evitar precisamente estos lamentables desperfectos.

Pueden ver el vídeo en la siguiente dirección de YOUTUBE.

http://www.youtube.com/watch?v=Y9y_t-m6Gr8

DM

MANTENIMIENTO

Juan Jesús Rodríguez Del Moral.

Avda. de la integración nº 8

28523 Rivas Vaciamadrid

N.I.F. 50833560H

Rivas Vaciamadrid, 13 de Septiembre del 2010.

DEL MORAL MANTENIMIENTO empresa de mantenimiento de electricidad contratada por la comunidad de vecinos de la calle Dalia Nº 2 de Rivas Vaciamadrid, se le notifico caída de pantallas de fluorescentes junto plazas 56-94-138-203.

Después de revisar la instalación se detecto que el techo del garaje es de material poco resistente al peso de las pantallas, no se utilizo los tacos de agarre correctos, los tacos de agarre que se han utilizado no son los correctos para que el peso de la pantalla y por este motivo se están cayendo, para su correcta instalación hay que instalar en la zona de agarre tacos específicos de agarre para el poliestireno.