

A la Atención de:

Nombre Apellido1 Apellido2
Constructora, S.A.
Jefe de Departamento
Departamento
Calle Nombre, Número. 28XXX Madrid.

En primer lugar agradecerte la buena disposición y las reparaciones llevadas a cabo.
Con objeto de dar respuesta al email recibido el 26 de diciembre de 2011 realizamos una inspección visual, con fecha 03-01-2012, de los puntos que venimos tratando, para dar nuestra conformidad o hacer comentarios:

27-10-2011: En azul el primer mail recibido en esta fecha.

26-12-2011: En verde el mail que ahora tratamos.

27-10-2011: 1º Fisuras en fábricas de ladrillo cara vista de petos de rampa:

.- Se procederá a realizar corte con radial, coincidiendo con la llaga vertical, abriendo junta de dilatación y sellado de la misma.

26-12-2011: 1º Fisuras en fábricas de ladrillo cara vista de petos de rampa:

Se han abierto y sellado las juntas de LCV de los petos de urbanización, quedando concluidos los trabajos previstos. REPARADO

03-01-2012: 1º Perfecto, ninguna objeción. Ha quedado muy bien. Conformes.



2º Fisuras en revestimiento de yeso en paramentos de escalera, portales 41b, 53 y 37a:

.- Se realizará saneado de la zona deteriorada, colocando maya de fibra + revestimiento de yeso + acabado pintura del paño afectado.

2º Fisuras en revestimiento de yeso en paramentos de escalera, portales 41b, 53 y 37a:

Se han reparado las grietas existentes en los revestimientos de yeso y realizado los repasos de pintura, dando por finalizados los trabajos. REPARADO.

2º Perfecto, se nota en algún caso la diferencia de color de la pintura, pero no ponemos más objeción, ya que era un punto de discusión y finalmente con buena actitud nos lo habéis resuelto, incluso en el portal 53 más de lo acordado en principio, con lo cual lo damos por perfecto y concluido. Conformes.

3º Reparación revestimiento de piscina:

.- De acuerdo a la conversación mantenida con el instalador, lo más conveniente es realizar el vaciado de la piscina en el mes de mayo. Una vez vaciada, procederíamos a realizar las reparaciones de reposición de piezas de gresite y enlechado en las zonas donde se aprecia pérdida de material. Creemos no obstante necesario insistir en dos cuestiones. La primera es que es imprescindible realizar un control del nivel de agua, de tal manera que se evite que alcance la cota de albardilla. Y la segunda, es que se debe tener en consideración que en el futuro, las labores de mantenimiento deben contemplar también la conservación del material de revestimiento, al objeto de evitar filtraciones de agua.

3º Reparación revestimiento de piscina:

Aplazado a mayo de 2012, una vez se realice el vaciado de ambas piscinas. PENDIENTE.

3º A la espera quedamos y estamos haciendo caso de los que se nos comentasteis en principio, ya hemos pedido en una ocasión que nos bajaran el nivel de la piscina y lo estamos vigilando.

4º Humedad zona grupo de bombas.

.- Se encuentra seca en el momento de la visita. Procederemos a realizar la reparación de pintura en el paramento afectado.

4º Humedad zona grupo de bombas: Tras las lluvias, el grupo de bombas sigue seco. Se ha repasado la pintura en la zona del pasillo de trasteros afectado. REPARADO

4º El pasillo de trasteros esta pintado, aunque observamos existe un pequeño desprendimiento de pintura, en principio sospechamos que pudiera volver a aparecer la humedad, pero a fecha 17-01-2012 el paramento permanece seco y el conserje nos informa que parece llevar sin humedad este tiempo, con lo cual lo damos por reparado. Conformes.



5º Mancha de humedad en escalera de bajada a sótano, portal 12.

.- No nos consta reclamación alguna anterior al día 18/10/2011. Su origen puede estar en la limpieza realizada sobre el pavimento de soportales, que inicialmente nos consta se realizaba mediante baldeo. No obstante, realizaremos el repaso de pintura.

5º Mancha de humedad en escalera de bajada a sótano, portal 12:

Se ha concluido el repaso de pintura sobre la mancha de humedad. REPARADO

5º Sin objeción, reparado. Conformes.

6º Mancha gotera en techo de pasillo junto a trastero 26.

.- Se encuentra seca en el momento de la visita. Realizaremos el repaso de pintura.

6º Mancha de gotera en techo de pasillo junto a trastero 26:

Se ha concluido el repaso de pintura. REPARADO.



6º La gotera persiste, creemos que el pintor se ha despistado, pues no parece que se haya pintado y vuelto a aparecer.

Observamos que hay unas gotas de agua en el suelo, con lo cual seguramente pintar no lo arregle. Esta gotera es antigua y persistente, merecería buscar soluciones alternativas.

Hace tiempo nos comento el conserje que se había buscado alguna fuga de agua sin éxito. La solución igual pasaría por recoger y canalizar esta agua por el falso techo, parece que es muy poca, antes de volver a pintar. Otra alternativa podría ser colocar una rejilla en el lugar de la gotera, procurando que si cae alguna gota de agua no sea en el aplique de la pared, quedando más ventilado y esperando que el agua, al ser poca evapore.

7º Manchas de gotera en paramentos de garaje, zona junta de dilatación.

.- En el momento de la visita se encuentran secas. Parece que las actuaciones realizadas por FCC en anteriores ocasiones han dado un resultado satisfactorio y procederemos a la reparación de pintura de los paños afectados.

7º Manchas de gotera en paramentos de garaje, zona junta de dilatación:

Se ha terminado de repasar la zona 2 y la zona 4. REPARADO

La zona 1 es la parte baja de los jardines contra C\Nombre Número, la zona 2 la de la piscina junto a esta misma calle, zona 3 la piscina C\Nombre2 Número2 y 4 parte baja de esta calle.

Bajo las escaleras exteriores existían humedades en los tabiques de separación entre las zonas 1-2 y 3-4, presumiblemente provenientes del riego de los jardines y la lluvia sobre estos, que se colaba por la junta de dilatación.

La escalera 1-2 es la que han levantado y la reparación ha quedado muy bien, se ha pintado el paramento a ambas caras, garajes 1 y 2 en el nivel -1, y permanece seco en el momento de la visita.

En el caso de la escalera 3-4 se ha pintado el tabique en la cara del garaje zona 3, en los dos niveles de sótano. Observamos en esta cara la existencia de lo que parece un poco de humedad, desprendimiento de la pintura en la parte baja del paramento.



En la otra cara, garaje 4, se estaba esperando a que seicara, según informa el conserje, y de momento no se ha pintado.



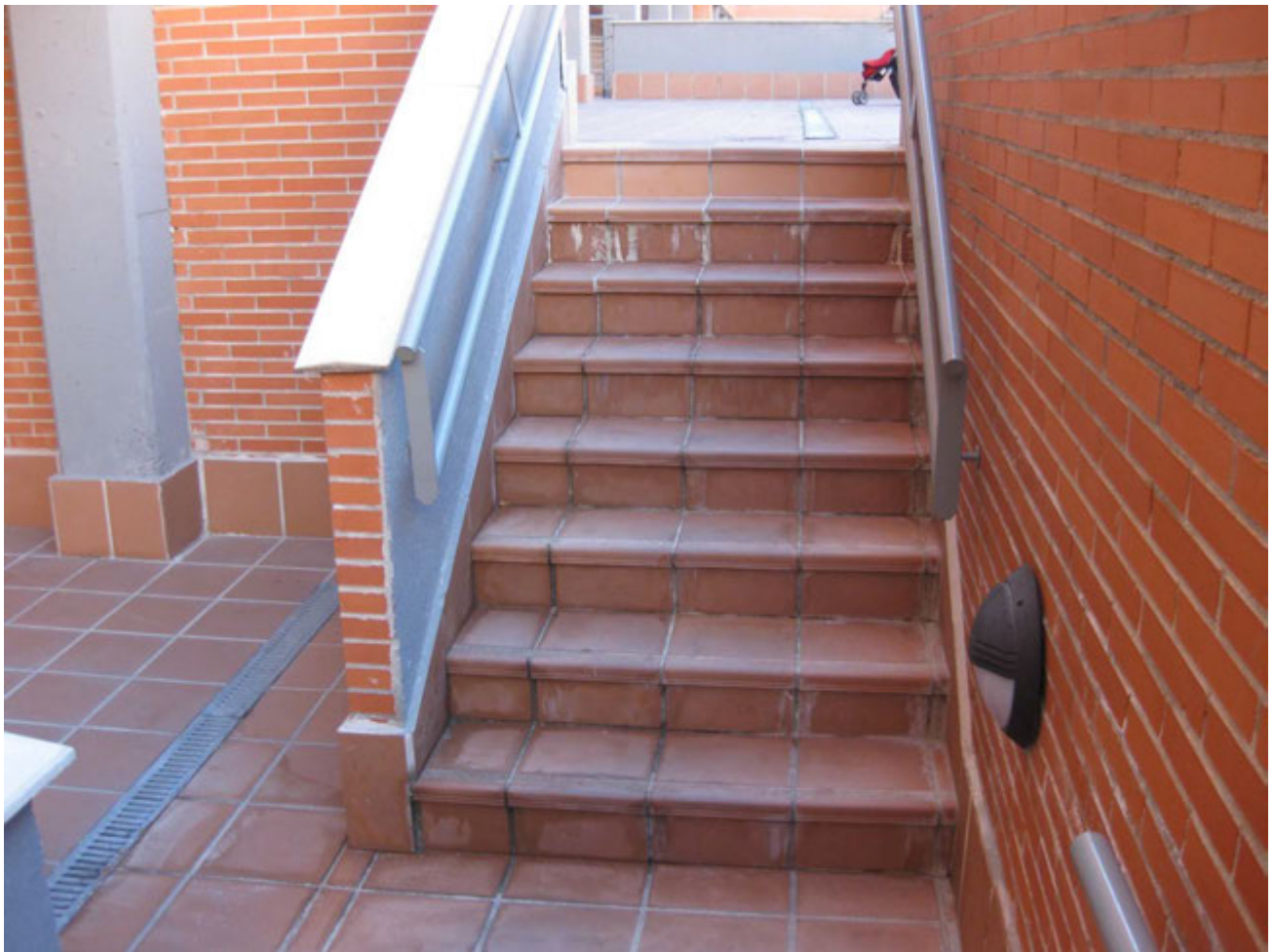
Estas humedades creemos tienen relación directa con la escalera exterior 3-4 con lo cual las comentamos en el punto 8.

8º Existencia de agua superficial en el pavimento junto a escalera de la zona 2.

.- Se aprecia que el sumidero tiene agua constantemente, posiblemente procedente del riego de la urbanización. Procederemos en primer lugar a comprobar que la evacuación es correcta y en caso necesario, levantaríamos el pavimento de la zona próxima para una mejor observación.

8º Existencia de agua superficial en el pavimento junto a escalera de la zona 2:

Se ha levantado el primer peldaño y hemos podido comprobar que el agua aparece en la zona de la escalera por encima de la tela asfáltica. Hemos levantado parte del pavimento y hemos descubierto que existe, en la zona de junta (bajo el peldaño superior de la escalera), un punto más bajo que la cazoleta del sumidero más próximo. Se ha elevado la zona de la junta y se ha impermeabilizado con pendiente hasta la cazoleta. Se ha comprobado que no se reproducen el embalsamiento de agua y se ha reparado el solado y los peldaños de la escalera. REPARADO.



Como comentábamos anteriormente esta escalera ha quedado bien, el conserje nos comenta que con anterioridad a la reparación estaría llena de agua y congelada en esta época, con el peligro que conlleva.

En la foto se aprecia cierta humedad, suponemos sea debido a que esta zona esta siempre en sombra, y con los jardines cierta humedad siempre va a existir. Conformes.

La escalera 3-4 es la que no esta completamente bien, cuyas humedades faltan por pintar en la cara de los garajes zona 4. Esta escalera no ha sido objeto de negociación expresa en esta ocasión, ya que en las reparaciones anteriores ya la habían dado por concluida, aun así la mencionamos ya que parece tener relación directa con las humedades del tabique del sótano. Las humedades en este caso parecen provenir de los jardines de la zona 4, inferior, el conserje tiene cortado el riego de los jardines contra la escalera pues observó hace tiempo que el agua que aflora por la parte baja de esta proviene de ahí. Cuando hace unos días

planto unos rosales regó un poco y enseguida se vio el agua en superficie por el lugar habitual, sobre todo sale en el desembarco de la rampa contra la escalera.

Pensamos que, sin intentar paliar en lo posible el origen de la humedad, pedirnos que pintéis estas paredes del sótano, que faltan por pintar o que no están correctas, no tendría mucho sentido, pues volverán a estropearse. Primero nos gustaría preguntaros si asumiríais la intervención que seguidamente os proponemos.

El problema en este caso parece provenir de la impermeabilización de esta zona de jardines. Una solución alternativa a levantar los jardines puede ser canalizar el agua por debajo del pavimento del desembarco hasta el imbornal donde acaba yendo por superficie, una solución quizás similar a la del sumidero de la escalera de la zona 2. Que el agua tenga facilidad para escapar por este punto y no acabe en la junta de dilatación bajando hacia el sótano. Si os pareciera bien podríamos comentar la idea con más detalle.



Por esta zona aflora el agua y va hacia el imbornal. Es lo que se podría levantar y canalizar bajo el pavimento, esperando que minimice el agua que se cuela hacia el sótano.

9º Humedades en portal 14.

.- Procederemos a realizar el sellado del pavimento de la rampa en su encuentro con el rodapié. No creo que el agua proceda del exterior del edificio, sino más bien me inclino a pensar que procede de los mismos soportales, cuya impermeabilización y pavimento se encuentran realizados, por condiciones arquitectónicas, con pendiente aprox. 0%.

9º Humedades en portal 14:

La rampa peatonal está totalmente seca, la zona junto al hueco de fachada con reja también, y han aparecido charcos en los soportales que llegan del patio interior como consecuencia de la falta de pendientes hacia la canaleta. Se ha levantado la primera fila del solado exterior que da a la puerta del portal, y la tela sube correctamente hasta el solado de mármol. Se ha repetido la actuación en la puerta del cuarto de basuras, y se ha descubierto que existe bastante agua en esa zona, que está protegida por pintura impermeable. Hemos realizado un nuevo remate de impermeabilización en la entrada del portal. Considero que se han realizado todos los trabajos posibles que las condiciones constructivas de proyecto permiten. REPARADO.

En este caso queríamos sugerir si podéis dar una mano de pintura a la zona bajo la ventana marcada en la foto, para ver si la humedad no vuelve a aparecer y los trabajos han tenido éxito.



CONCLUSIONES

En el orden de los puntos:

1º- Resuelto y conforme.

2º- Resuelto y conforme.

3º- Pendiente para Mayo.

4º- Resuelto y conforme.

5º- Resuelto y conforme.

6º- Pendiente de pintar o buscar mejor solución.

7º- Pendiente en parte de pintar o mejor, antes intentar paliar el origen de la humedad en relación con el punto 8º.

8º- La escalera zona 2 resuelta y conformes.

9º- En observación.

Atentamente:

Juan Francisco Bermejo Manso

Colegiado COAM 15.748

En Madrid a 17 de Enero de 2012