



## Firmas del Documento

--

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

Firma
-------

# **INFORME DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS EN LAS ZONAS COMUNES, DETECTADAS TRAS LA OBRA DE NUEVA EDIFICACIÓN DE LA MANCOMUNIDAD. VALLE DE MENA, C/ CAMINO DE GANAPANES n.º 1, MADRID.**

## **1.- ANTECEDENTES:**

### **1.1.- Situación y descripción**

Se sitúa la edificación en la c/ Camino de Ganapanes n.º1, Madrid, denominándose la urbanización Valle de Mena.

El conjunto constructivo, de uso residencial, constituye una manzana completa. Dispone de siete portales perimetrales con un total de 190 viviendas dotadas de plazas de garaje y trasteros ubicados en sótanos de -1 a -3, y una zona central compuesta por jardín, piscina comunitaria; pista de padel y zonas de paso.

Según testimonio de la D.F., el final de obra se emite en julio de 2008.

### **1.2.- Objeto del informe**

Es objeto del presente informe la exposición de los posibles defectos hallados en fase de proyecto o ejecución, que afecten exclusivamente a las zonas comunes de este conjunto constructivo.


### **1.3.- Autor del encargo**

Se realiza el presente informe a expensas de la Mancomunidad de Propietarios Valle de Mena, c/ Camino de Ganapanes n.º 1, Madrid.

### **1.4.- Documentación aportada**


Este técnico solicitó a la actual Comunidad de Propietarios lo siguiente:

1. Se le suministrase la documentación que obrase en manos de la Propiedad.
2. Se colocase una hoja solicitando a los vecinos que expusiesen todas sus quejas u observaciones con respecto a las posibles deficiencias detectadas en las zonas comunes (las zonas individuales privadas se estaban gestionando de forma individual e independiente, y son ajenas a este informe).

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID
Ante esto, la Comunidad de Propietarios, y en cumplimiento del punto uno, hace entrega de:	
143398	13/05/2010
• CD denominado Libro del Edificio, y dotado de las siguientes carpetas virtuales:	

- FICHAS
  - Elementos estructura 1
  - Ensayos
  - Instalaciones
  - Materiales
- MEMORIA
  - ESCRITURAS
  - Manual de Uso
  - Valle de Mena (Libro Edificio Vol.1)
- PLANOS
  - ARQUITECTURA
  - INSTALACIONES
- PROYECTOS
  - CALEFACCION
  - CLIMATIZACION
  - E. SOLAR
  - ELECTRICIDAD
  - FONTANERIA
  - GAS
  - TELECOMUNICACIONES
  - VENTILACION
- Memoria de Calidades en soporte físico de papel, compuesto de seis folios a una cara.
- Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda, igualmente en papel, numerado hasta la pág.47.

Y en cumplimiento del punto dos, hace entrega de un documento compuesto de siete hojas escritas a una cara, y veintiocho fotos en otros tantos folios, mostrando los defectos que los propietarios habían detectado. Este escrito se adjunta al informe tras haberse verificado su contenido en el momento de la inspección, constatándose que gran número de los defectos enunciados se encontraban ya en proceso de reparación, bajo supervisión de la D.F. de la obra.

	INFORME DE DEFICIENCIAS DE LOS CANALES Y PUERTOS MADRID
Expediente	Fecha
143398	13/05/2010
<b>VISADO</b>	

Tras recabar la documentación citada, este técnico procede a realizar una inspección visual de las partes comunes de la construcción, acompañado por técnicos integrantes de la D.F..

Cabe pues distinguir en este informe tres puntos entrelazados entre sí, que trataremos a continuación, y que son:

- Análisis de la documentación relacionada con la construcción.
- Análisis de los defectos detectados por la Propiedad
- Defectos encontrados en el momento de la inspección visual

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

## 2.- POSIBLES DEFECTOS A TRATAR

### 2.1.-Análisis de la documentación relacionada con la construcción

Tras revisarse la documentación aportada en el CD denominado Libro del Edificio, no se ha detectado anomalía relevante, tanto en la facultad de competencia de los técnicos redactores, como en la legalidad de los documentos en sí, que se encuentran oportunamente firmados y Visados ante Colegios Profesionales Competentes

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

## 2.2.- Análisis de los defectos detectados por la Propiedad

Se han inspeccionado y revisado el conjunto de defectos enumerados por la propiedad y tanto este técnico, como el acompañante de la D.F., están de acuerdo en el conjunto global de las pretensiones. Por tanto entiéndanse como asumidos al presente informe de reclamaciones, todos los defectos detectados por la propiedad, salvo los precedidos por doble asterisco (\*\*), así como todas las fotografías de la zona de cubierta.


Como ya se ha mencionado, los operarios ya se encontraban reparando algunos de los defectos detectados por los vecinos, no obstante no se retiran de la lista, para que posteriormente se pueda comprobar si efectivamente se han llegado a solucionar.

Se marcan con asterisco, aquellos puntos en los que este técnico no puede o no debe entrar, por alguno de los siguientes motivos:

- Pertener a zonas privativas o no comunitarias, que no pretenden ser abarcadas por el presente informe.
- No estar fuera de normativa o de la memoria de calidades que obra en poder de este técnico, aunque no por ello sea desatinado lo pretendido.

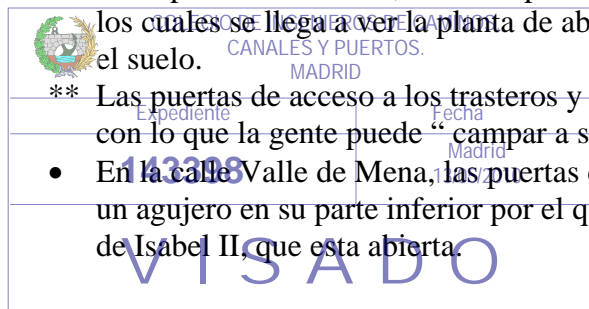
Se adjunta pues, al presente informe, el listado de defectos detectados por los propietarios, copiado con sus propias palabras y llegando a abarcar desde la página 1 a la 5, ambas inclusive, de la documentación aportada por la Comunidad, a este técnico.

- \*\* Imposibilidad de utilizar los trasteros por tener grandes humedades debido a las lluvias.
- En los trasteros de la planta 1 a la altura del 4.1.17, la luz del pasillo está descolgada con riesgo de que se caiga encima de cualquier transeúnte.
- La rampa del aparcamiento frente a la puerta D, en el lateral se cae el cemento.
- \*\* La instalación del nombre y el número de la calle en la entrada principal de la Comunidad “ Ganapanes, 1”.

	Se encuentran algunas de las instalaciones eléctricas de los aparatos de aire acondicionado en cubiertas sin acabar y con peligros de cortocircuitos.
	• Las puertas de la cubierta no tienen cerraduras y al estar abiertas, cualquier persona puede acceder a los equipos de aire acondicionado y las placas solares, las cuales tienen los cables pelados y el aire. Existe una placa colocada sobre un par de ladrillos y hay un desagüe sin tapa.
	• Igualmente se puede apreciar que la limpieza de final de obra de la finca no se ha realizado, así como la desinfección de las zonas comunes, entendiéndose que la

entrega no se ha realizado en condiciones, \*\* (concediéndoles un plazo hasta el día uno de abril, fecha en que la comunidad realizara la misma cargando la factura a la promotora).

- \*\* Faltan enchufes en todas las zonas comunes, así como en los descansillos de las plantas comunes de la comunidad.
- \*\* Está pendiente la entrega de todas las llaves y sus copias correspondientes de las puertas de locales, cuartos y demás habitáculos de zonas comunes, así como la llave para la apertura manual de la puerta del garaje. (En los casos de falta de energía de la red eléctrica en el garaje).
- \*\* Falta instalar llaves de luz en las zonas de garaje.
- \*\* Se necesitan llaves que sólo abran las puertas de los portales, como la de entrada principal (actualmente las que tiene también abren sus casas).
- Entrega de la documentación necesaria del VADO del garaje.
- Instalación del brazo de retorno en la puerta principal, así como subsanar el interruptor de apertura y cerradura.
- Revisión de todos los ascensores, sobre todo los de la torre, dichos ascensores están dando problemas, obligando a los propietarios a subir por las escaleras. La torre tiene 14 plantas.
- Las escaleras y las plantas de acceso al garaje están sucias, sin brillo, con manchas y falta de pulido...
- Falta pintar las cornisas de la fachada.
- Esta pendiente la terminación de la baldosa del murete separador en los tendederos bajos.
- Los brazos de lo portales no cierran correctamente.
- La puerta de conserjería tiene una gran rendija y cierra mal.
- \*\* Falta instalar hojas correderas en el frontal de conserjería para que el conserje pueda dirigirse al personal.
- Hay filtraciones de agua en el garaje, las bajantes gotean.
- Revisar los grupos de presión, en la actualidad gotean.
- Falta lechada tapajuntas en las baldosas blancas de las terrazas.
- En los servicios de la piscina faltan soportes de papel higiénico, toalleros etc., la luz de la entrada no funciona y en la puerta del fondo falta la moldura superior.
- En la sala de la comunidad falta rematar la pintura como el embellecedor del enchufe.
- \*\* La puerta del garaje se mantiene abierta durante un minuto, reducir el tiempo, lo único que genera es inseguridad al poder introducirse personas ajenas a la comunidad.
- Las puertas del garaje habitualmente no se abren, se atascan, no es una falta de mantenimiento es mas bien una defectuosa instalación.
- \*\* Amaestramiento de la cerradura del gimnasio y así poder acceder y hacer usos del mismo los propietarios de las viviendas. (En la actualidad esta cerrado y la llave no la tienen los propietarios).
- En la planta sótano dos, entre las plazas 133y 132 hay unos agujeros a través de los cuales se llega a ver la planta de abajo, además, hay considerables grietas en el suelo.
- \*\* Las puertas de acceso a los trasteros y al garaje no tienen ningún tipo de llave, con lo que la gente puede campar a sus anchas “por todas las zonas comunes.
- En la calle Valle de Mena, las puertas de chapa debajo de las ventanas contienen un agujero en su parte inferior por el que se ven todos los cables y la del Canal de Isabel II, que esta abierta.



- \*\* Solicitud de los documentos sobre pruebas de puesta en marcha de las diferentes instalaciones de la instalación solar y por tanto, el acta de recepción provisional de la instalación, y sobre todo la de la instalación de la calefacción. Como saben, son muchos los vecinos que están teniendo problemas con el circuito de la calefacción instalado por Cervigas, y es muy grave todo el tema de fugas por los desperfectos que generan.

#### PORTAL A:

- Frente escalón roto.
- Falta brazo de la puerta del portal.
- Revisar cerrojo inferior puerta.
- En terraza falta tapa sumidero.
- \*\* - La primera ventana de la escalera del portal A, se encuentra a una altura accesible desde la calle sin protección de barrotes, a diferencia de las ventanas de la escalera de los portales que dan a la calle que sí las tienen. Como consecuencia de ello, carecemos de seguridad, al poder acceder por dicha ventana cualquier persona ajena a la comunidad.
- En la entrada de la planta sótano dos, hacia el ascensor del portal A, hay humedades en el techo.
- En las escaleras, desde la planta sótano dos, al sótano uno del portal A, hay un escalón roto. Lo mismo que en la escalera de dicho portal.
- En el ascensor del portal A, una de las chapas que está encima de la botonera se encuentra golpeada y el suelo esta mal rematado, (no llega a juntarse con la pared del mismo).
- \*\* Los buzones no están encastrados como en otros portales, (“la torre “y los alrededores”).

#### PORTAL B:

- En el cuarto de basura sito en el sótano 1º no funciona la luz.
- En la escalera de la 1ª planta no funciona un punto de luz.
- En la escalera de la 2ª planta no funcionan dos puntos de luz.
- En la escalera de la 3ª planta no funcionan dos puntos de luz.
- En la escalera de la 4ª planta no funciona un punto de luz.
- Rematar el zócalo sito en la puerta de salida a la terraza.
- Hay humedades en la 4ª planta, en la pared junto a la salida a la terraza.
- Rematar y acabar la junta de dilatación sita en la terraza.
- Rematar y acabar las juntas de las baldosas de las terrazas.
- Hay baldosas rotas en la terraza.
- La puerta RF de la 1ª planta no se cierra sola.
- En la bajada al sótano 1º hay agujeros en la pared, el cuadro eléctrico está suelto, la puerta de acceso al garaje está suelta, no se cierra sola, está desajustada y roza en el suelo.

#### PORTAL C:

- En la escalera de la 3ª planta no funciona un punto de luz.
- En el cuarto de basuras sito en el sótano 1º no funciona la luz.
- La puerta del portal C no cierra bien y la segunda hoja no se puede abrir porque el pestillo esta roto.
- En la 4ª planta hay que rematar grietas del techo junto al cuarto del ascensor.
- Hay que rematar los parches de pintura que están junto al tubo de gas.



\*\* En el portal no hay espejo.

#### PORTAL D:

- En el vestíbulo del ascensor de la 1ª planta no funcionan cuatro puntos de luz.
- En la escalera de la 1ª planta hay un rodapié suelto y roto y la esquina de la pared está desconchada.
- En el vestíbulo del ascensor de la 2ª planta, hay cinco puntos de luz fundidos, y no funcionan dos puntos de luz en la escalera.
- En al 2ª planta esta descascarillándose la pintura.
- En al 3ª planta esta descascarillándose la pintura.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 3ª planta hay siete puntos de luz fundidos.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 4ª planta hay dos puntos de luz fundidos.
- En la escalera de la 4ª planta hay rodapiés sueltos.
- En la escalera de la 5ª planta hay rodapiés sueltos y con desconchones.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 5ª planta hay tres puntos de luz fundidos.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 6ª planta hay cuatro puntos de luz fundidos.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 7ª planta hay seis puntos de luz fundidos y no funciona un punto de luz en la escalera.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 8ª planta hay cuatro puntos de luz fundidos y no funciona un punto de luz en la escalera.
- \*\* - En el vestíbulo del ascensor de la 9ª planta no funciona un punto de luz y en la escalera tampoco funciona otro punto de luz.
- En la 10ª planta, la puerta del cuarto de ascensores está rota (\*\*y hay un extintor junto al cuarto de energía solar).
- En el sótano 1º, la luz del vestíbulo del ascensor no funciona y la luz del pasillo de los trasteros se queda fija.
- En el sótano 2 al garaje falta barandilla.
- En el pasillo del sótano 3º la luz no funciona y la puerta de salida al garaje roza en el Suelo y no cierra.
- El cierre del portal D esta defectuoso, la mayoría de las veces se queda abierto.
- \*\* La zona de los trasteros y los propios trasteros presentan grandes filtraciones de agua.
- El cuarto de basuras está inundado.
- La puerta de la torre está rayada, golpeada y presenta zonas sin pintura que se están oxidando.

#### PORTAL E:

- Hay humedades por filtración en los sótanos-1 y -2.
- En el cuarto de basuras la luz no funciona.
- En el sótano -3 no funcionan los interruptores, excepto el que está más cercano a la puerta del garaje.

#### PORTAL F:

- En la planta 3ª no funciona el punto de luz.
- En la planta -3 (menos 3) frente a la puerta del ascensor, debajo de la escalera, hay una grieta y un trozo de pared totalmente desconchado.
- En el sótano -1, la luz del cuarto de basuras y la de la escalera no funcionan.
- En la 4ª planta hay humedades en la pared y en el techo.
- El cuarto del ascensor no tiene llave y está abierto.

**PORTAL G:**

\*\* - Falta halógeno en el techo del portal.

- En la 4ª planta hay humedad en el techo junto a la salida de la terraza.
- En la terraza, el zócalo está desprendido y falta la esquina en la zona de la chimenea.
- El escalón de salida a la terraza está suelto y roto.
- En la escalera hay que rematar el parche en la pared entre la planta baja y la 1ª.

**PISCINA:**

- Marca de color rojo pintada sobre la piedra delimitando el comienzo de la zona profunda de la piscina.
- Faltan dos aros salvavidas (es necesario uno por escalera).
- Percha completa (barra telescópica + gancho en un extremo).
- Botiquín de primeros auxilios.
- Limpia fondos completo (manguera de 25 metros, barra telescópica y limpia fondos.).
- Cepillo completo (barra + cepillo).
- Recoge-hojas completo (barra + recoge-hojas).

**ASEOS PISCINA:**

- Espejo
- Dispensador de papel o secamanos eléctrico
- Dispensador de jabón líquido.
- Papeleras.

**DEFECTOS COMUNICADOS VÍA E-MAIL por la Propiedad (anexionados con posterioridad a la firma).**

- Solicitud de una limpieza final de obra, así como el tratamiento adecuado y pulido a los descansillos de los sótanos que dan acceso a garajes y trasteros para que sea más eficaz la limpieza.

- Incluir la instalación de barrotes en la ventana de la escalera del portal B, que se encuentra a una altura accesible desde la calle.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

## 2.3.- Defectos encontrados en el momento de la inspección visual

En el momento de la inspección, este técnico, diligentemente acompañado por integrantes de la D.F., considera relevantes los siguientes defectos detectados, sin menoscabo de los anteriores ya expuestos.

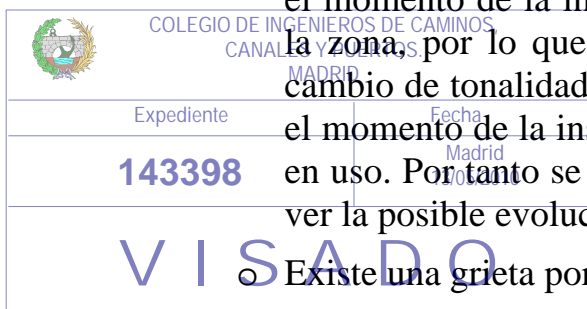
### 1.- Estado de fachadas

Se aprecia en fachadas exteriores e interiores:

- Remate estéticamente deficiente de marquesinas de hormigón hidrófugo.
- Puntualmente se advierte falta de ladrillo visto en fachadas.
- Defectos en la aplicación del mortero de cemento en llagas y tendeles de ladrillo visto.
- Se ha optado por no aplicar lechada de remate entre cantos de aplacado visto, lo que a juicio de este técnico no es conveniente.
- Deficiente remate de sellado en las juntas de fachadas con los alféizares.
- Y en general defectos de terminación entre los elementos de fachadas.

### 2.- En garajes:

- Planta -1.
  - Se aprecian filtraciones de agua, debido a un defecto de sellado de juntas.
  - Existen otros puntos que generan filtraciones de agua.
  - En la zona colindante con la piscina, se encuentra una mancha que podría proceder de filtraciones, aunque en el momento de la inspección no se apreció humedad en la zona, por lo que sencillamente podría deberse a un cambio de tonalidad en el hormigón. Se recuerda que en el momento de la inspección la piscina no se encontraba en uso. Por tanto se aconseja, se espere algún tiempo en ver la posible evolución de la mancha en la zona.
  - Existe una grieta por falta de junta de dilatación en pilar.



- Planta -2
  - Se encuentra una BIE sin tapa de plástico ni cubierta negra.
  - Las filtraciones de la planta superior continúan hasta esta planta, filtrando de igual manera por la junta constructiva. La junta se encuentra mal ejecutada.
  
- Planta -3
  - Las filtraciones de la planta superior continúan hasta esta planta, filtrando de igual manera por la junta constructiva. La junta se encuentra mal ejecutada.
  - A la altura de la plaza 168 falta el cubre-bajantes.
  - La conexión exterior de la toma de tierra, a registro, no es adecuada. Se recomienda se proteja o empotre.

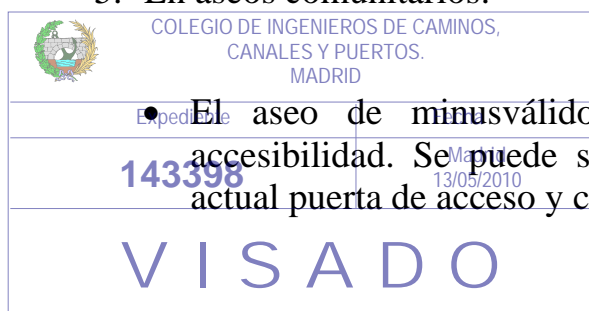
### 3.- En ascensores:

- Existe con carácter generalizado, falta de lechada en el solado soporte de las cabinas de ascensores.
  
- En las puertas, desde el interior, se puede ver la obra de fábrica. Este remate se debe solucionar con algún tipo de cubre juntas....

### 4.- En pista de padel:

- Defectos en remates y pintura en exterior.

### 5.- En aseos comunitarios:



- El aseo de minusválidos no cumple las exigencias de accesibilidad. Se puede solucionar el problema retirando la actual puerta de acceso y colocándola con apertura a derechas.

6.- En cuarto de basuras:

- Falta detector CO.

7.- En cuarto de telecomunicaciones.

- La D.F., no supo justificar la idoneidad del equipo de amplificación de monocanales de TDT. Se recomienda que los vecinos verifiquen desde sus viviendas que la recepción individual de canales en las televisiones es adecuada.

8.- En zonas comunes de trasteros:

- Se encontró un cuadro de electricidad sin tapa de protección, y deficientemente atornillado.

10.- En portales y escaleras:

- Se encuentra humedad en techo, en portal 4, tramo a sótano 1.
- Defecto en lechada de solados. (Ver p.ej. en la escalera en la zona de salida a la terraza).
- Defecto en puerta de acceso al portal 2. Mecanismo de retardo de cierre deficientemente ejecutado.
- En misma zona del punto anterior, se encuentra el recubrimiento de paredes de textur- glass, despegado.


 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

11.- En zonas comunes de patio.

- Faltan sellados de suelos.
- En salida de portales se aprecian huecos de conductos sin sellar, careciendo de pasatubos de forjado. (por e.j. ver portal 6 y otros).
- Los muretes a terrazas individuales se encuentran cortados sin ningún tipo de remate ni continuidad, con carácter general.
- Los pilares de hormigón de sección circular de los soportales interiores, presentan ligeros problemas estéticos de coqueras perimetrales. Este técnico, propone reparar con emplaste de tintado similar al acabado de cada uno de los pilares (nótese que el color de terminación de los pilares difiere notablemente entre unos y otros).
- Desde el exterior de la finca, y con ayuda de una pequeña barra o alargador, se puede directamente manipular y pulsar el mecanismo de apertura de la puerta de la finca, lo cual atenta a la seguridad de la Comunidad frente a robos.

12.- En cubiertas:

- El apoyo de placas de captación de E.S., se ha realizado mediante colocación de ladrillo y posterior aplicación de cemento. En casos se ha olvidado retirar o rematar el ladrillo macizo visto. Se recuerda que es oportuno, que los apoyos de las placas no sean continuos, para no impedir la libre escorrentía y evitar embolsamientos.

	
Expediente	Fecha
143398	Madrid
VISADO	

- Se encontró una placa de captación de E.S., con pequeña fuga de vapor de agua.

- Se recomienda pintar conjuntamente los cables y conductos de Aire Acondicionado, mediante cinta aislante adhesiva adecuada para A.A., que posteriormente debería ser pintada con pintura de clorocaucho, para garantizar su durabilidad.
- Se encuentran chapas metálicas porta y cubre conductos hundidas, mal atornilladas, e inexistentes en zonas.
- Falta de sellado de juntas en petos.
- Deficiente rejuntado de albardillas en petos.
- Deficiente sellado de juntas de solado

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

### 3.- RESUMEN Y CONCLUSIONES

A consideración de este técnico la obra se ha realizado correctamente en sus fases, menos en la final de terminaciones y remates.

Se pueden apreciar, como hemos visto, multitud de puntos, que en principio, y por individual, no revisten de una excesiva importancia, pero dado su carácter generalizado, indican que se produjeron problemas en el momento de la terminación de la obra. Este hecho por otra parte, fue reconocido y constatado por los asistentes de la D.F.

Para llegar a una solución amistosa, y en la creencia de la actuación de buena fé de las partes, este técnico recomienda en este escrito, a la par que ya indicó verbalmente a la D.F. el día de la inspección, que un grupo de operarios revise y repare con un orden metódico, todos los defectos de remates de fin de obra, procurando entendimiento entre los operarios y los vecinos residentes.

En el hipotético caso de no entendimiento entre las partes, se deberá realizar un nuevo informe, anexo al actual, en el que se resalten las partidas no ejecutadas, y la valoración económica de los defectos que no hayan llegado a solventarse, junto con la firma y el correspondiente visado colegial del informe.

Todo lo anterior lo ha redactado este técnico en base a su leal saber y entender, y a expensas de un criterio mejor justificado. Y para que conste a los oportunos efectos, se firma en Madrid el día 2 de abril de 2009.

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
143398	Madrid 02/04/2009
VISADO COLEGIAL	
VISADO	



EL COLEGIADO

Fdo. Fernando Rivera Moreno





**Fotografía n.º 1. Remate deficiente de marquesinas de hormigón hidrófugo.**

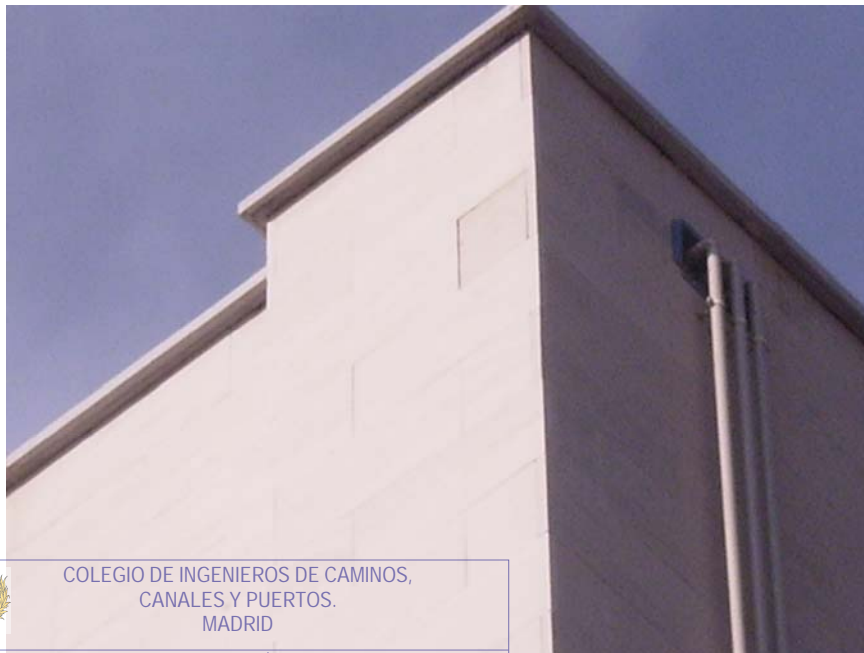



**Fotografía n.º 2. Puntualmente se advierte falta de ladrillo visto en fachada y generalizadamente defectos en llagas y tendeles de ladrillo visto.**

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	



**Fotografía n.º 3. Plaqueta juntada a “hueso”, si lechada de remate entre cantos de aplacado visto En este caso, obsérvese además junta entre ladrillo y plaqueta no finalizada.**



	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, MADRID	
Expediente	Fecha
143398	Madrid 13/05/2016
<b>VISADO</b>	

**Fotografía n.º 4. Se recomienda estudiar la plaqueta de esquinazo para verificar su correcta sujeción. Se entiende que deben recorrer un grupo de operarios el exterior de las fachadas, corrigiendo las generalizadas deficiencias en remates.**



*Fotografía n.º 5. Deficiencias en remates de juntas con alféizares.*



*Fotografía n.º 6. Deficiencias en remates.*

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	





*Fotografía n.º 7. Deficiencias en remates.*



*Fotografía n.º 8. Deficiencias en remates de encuentros.*

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	



***Fotografía n.º 9. Pulsador de apertura de puerta con facilidad excesiva de manipulación desde el exterior.***



***Fotografía n.º 10. Humedad en techo, en portal 4, tramo a sótano.***

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	



**Fotografía n.º 11. Cuadro de electricidad sin tapa de protección, y deficientemente atornillado.**



**Fotografía n.º 12. Filtraciones de agua en proximidad a sumidero y red de desagües.**

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	



**Fotografía n.º 13. Filtración de agua por junta.**



	DEPARTAMENTO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS MEDÉLLI	
Expediente	Fecha	
143398	Marzo 1999/03/09	

**Fotografía n.º 14. Filtraciones de agua en proximidad a sumidero y red de desagües.**

VISADO



***Fotografía n.º 14. Huecos sin sellar. No se ha dispuesto pasatubos de forjado.***

***No se adjuntan fotografías de cubierta por entenderse que quedan suficientemente justificados los defectos con el presente texto. Sirvan las fotografías al respecto aportadas por la propiedad para mejor aclaración.***

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	



**SEGUNDA Y TERCERA VISITA DE INSPECCIÓN PARA  
COMPROBACIÓN DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS EN LAS  
ZONAS COMUNES, DETECTADAS TRAS LA OBRA DE NUEVA  
EDIFICACIÓN DE LA MANCOMUNIDAD, VALLE DE MENA,  
C/CAMINO DE GANAPANES n.º 1, MADRID.**

**Antecedentes**

A requerimiento de la propiedad, el técnico que suscribe, gira dos nuevas visitas de inspección visual para comprobación de los arreglos de deficiencias acometidos por parte de la parte Promotora.

La propiedad por medio de su Sr. Administrador, avisa a este técnico para comprobar si efectivamente se han realizado los arreglos pertinentes necesarios, realizándose la primera visita a principios de agosto de 2009.

Tras comprobar este técnico, que no se habían solucionado las deficiencias existentes, en su totalidad, se le requiere nuevamente, para que transcurrido el plazo de un mes desde la anterior visita, realice una nueva visita para constatar si efectivamente esta vez ya se había resuelto el total de las obras acordadas.

**Conclusiones de las inspecciones.**

**SEGUNDA VISITA.**

En la segunda visita, este técnico recorrió el conjunto constructivo, para valorar el alcance de las obras de reparación ya ejecutadas.


Como resumen de la inspección, en que se realizaron fotos documentales, cabe decir que se han realizado obras por todo en conjunto constructivo, sin embargo, se obtienen estas dos conclusiones:

1. No se han realizado el total de las obras necesarias.
2. Algunas de las reparaciones han resultado de carácter parcial, no habiéndose ejecutado el total de las superficies afectadas.

**TERCERA VISITA.**

En la tercera visita, este técnico recorrió parcialmente el conjunto constructivo, acompañado del Sr. Administrador de la finca, y de la Sta. Representante de la parte Constructora.

Como resumen de la inspección cabe argumentar que las modificaciones del desarrollo de la obra habían sido mínimas, a las ya anteriormente visualizadas en la segunda inspección.

 <b>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS</b>	
143398	Fecha Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

## Resumen y Conclusiones.

A juicio de este técnico, queda constatado que las reparaciones no han resultado debidamente finalizadas.

Ante esta circunstancia, se permite recomendar, en aras del buen desarrollo de la obra, y de la correcta relación entre la partes:

1. Se realicen las reparaciones de forma ordenada y sistemática, desarrollándola por zonas o edificios.
2. Se compruebe por parte del encargado, la correcta realización del total de cada partida, en el mismo momento de la supuesta finalización de la misma.
3. Una vez realizado esto, se podrán realizar certificaciones parciales de dichas zonas o edificios.

No obstante lo anterior, si la promotora decide ejecutar, bajo su responsabilidad, las obras de forma puntual y aleatoria, este técnico no tiene inconveniente en aprobar las unidades realizadas, sirviéndose enviarle la promotora copia de la fotografía de la unidad realizada, para su aceptación y archivo. Sin embargo, en este caso, al finalizar el total de las unidades, igualmente se debería realizar una nueva inspección que asegure que efectivamente ha quedado el conjunto de los problemas suficientemente solucionado.

Todo lo anterior lo ha redactado este técnico en base a su leal saber y entender, y a expensas de un criterio mejor justificado

Y para que así conste a los efectos oportunos, se firma en Madrid el día 11 de septiembre de 2009.



 <b>Fdo. Fernando Rivera Moreno</b> Perito tasador Ingeniero de Caminos y Arquitecto Técnico	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

***CUARTA, QUINTA Y SEXTA VISITAS DE INSPECCIÓN PARA COMPROBACIÓN DE DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS EN LAS ZONAS COMUNES, DETECTADAS TRAS LA OBRA DE NUEVA EDIFICACIÓN DE LA MANCOMUNIDAD, VALLE DE MENA, C/CAMINO DE GANAPANES n.º 1, MADRID.***

**Antecedentes**

A requerimiento de la propiedad, el técnico que suscribe, gira tres nuevas visitas de inspección visual para comprobación de los arreglos de deficiencias acometidos por parte de la parte Promotora.

La primera de estas visitas se realiza en marzo de 2010, la segunda en abril y la tercera en mayo del mismo año.

La propiedad por medio de su Sr. Administrador, avisa a este técnico para comunicarle, que aparte de no haberse finalizado las obras requeridas de subsanación de defectos anteriores, han surgido nuevos problemas que se pueden considerar de carácter comunitario.

**Conclusiones de las inspecciones.**

**CUARTA VISITA.**

Se aprecian diversos focos de humedad de importancia, en las zonas enterradas de la edificación, perimetrales, es decir, en las zonas bajo rasante, en contacto con el terreno. Afectando en principio a zonas de trasteros, gimnasio, comunes de escaleras y garaje.

Se encuentran humedades en la zona de bomba de agua (sótano -3 portal G).

Se aprecian asimismo humedades en zonas de bajo cubierta.

Desde la cubierta plana, se aprecian visualmente al menos 2 placas de recubrimiento de fachada, que presentan riesgo de desprendimiento (calle Cavanillas de la Sierra).

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

### TERCERA VISITA.

Se le comenta a este técnico, que existe una proliferación de puntos defectuosos, que producen humedad, en numerosas viviendas, por motivo de las tuberías de calefacción.


A solicitud del Sr. Administrador, se accede a la vivienda bajo A del portal C, y se aprecia una antigua humedad ya resuelta, por filtración de bañera en dormitorio. Una humedad en techo de baño, y un defecto de sellado en bote sifónico de cuarto de baño. Este hecho se refleja, pero no es objeto del trabajo de este técnico.

En principio, la instalación de calefacción, resulta un problema de carácter individual, y tampoco resulta objeto del trabajo de este técnico, sin embargo, debido a la multitud de vecinos que de forma independiente han comunicado haber sufrido humedades en sus viviendas, el problema individual se asume como comunitario, en lo referente a las pérdidas de agua en enlaces o Tes de los conductos de agua de calefacción, y se procede a comentarlo.

Se accede a la vivienda 3.º D del portal A, y se aprecia en efecto un foco de humedad en suelo de tarima.

Ante esto, este técnico quiere expresar lo siguiente:

1. Las tuberías utilizadas en el circuito de calefacción, son del tipo multicapa, de polietileno.
2. Las características de durabilidad y resistencia de este sistema, entre otras, para realizar su función, en la actualidad son consideradas de muy alta calidad.
3. No obstante, en la ejecución de cada instalación individual, se han utilizado Tes de enlace, (adviértase que es más aconsejable evitar las Tes y colocar los conductos continuos y sin enlaces, capacidad característica del sistema) que aportan posibles puntos de fuga, de difícil localización y reparación. Y parece evidente que en un amplio tanto por ciento no están funcionando adecuadamente sometidas a las temperaturas de la calefacción, produciendo problemas de fugas de agua.
4. Ante esto, la constructora ha optado por presentar una solución, basada en introducir un líquido sellador que queda en el circuito cerrado de la calefacción.
5. A juicio de este técnico, esta solución, técnicamente es viable, pero resta calidad a la instalación, en lo que respecta a que el problema no queda definitivamente resuelto y crea una servidumbre por tener que controlar que el circuito no pierda su proporción de líquido sellador, y en su caso haber de volver a introducir una nueva carga de líquido, existiendo el riesgo, de que entre medias se produzcan nuevas pérdidas de agua con sus daños consecuentes, sin entrar en otros temas del vertido del líquido, ni afección a otros elementos de la instalación.

	
Expediente	Fecha
143398	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

Por último, se procede a ver la evolución de algunas de las humedades observadas en la anterior inspección, y otras de nueva aparición.

#### CUARTA VISITA.

En fecha de 5 de mayo de 2010, este técnico es convocado a una reunión, a la que además asisten: como representante de la Mancomunidad, su presidente (D. Jesús), y su Administrador (D. José). Como representante de la constructora (D.<sup>a</sup> Ana de Ferrovia) y como representante de la promotora (D. José Luis de Rey al Urbis).

El presidente de la Mancomunidad muestra su disgusto por la situación, y por la negligencia en solucionar los problemas existentes, así como la preocupación por los problemas que han ido apareciendo en fechas recientes.

El representante de Rey al Urbis, expresa su intención de dar finalización a las obras de reparación en un plazo máximo de un mes a partir de la fecha.

Este técnico pregunta a los representantes de promotora y constructora acerca de los problemas de humedades en las zonas enterradas.

D.<sup>a</sup> Ana de Ferrovia, contesta, que se están abriendo los puntos en que se detecta humedad, y que se está colocando “huevera” y drenaje de aguas, para solucionar los problemas nuevos que han ido apareciendo.

Ante esto, este técnico pregunta, que cómo era posible que existiese esta deficiencia, y que si era posible en ese mismo momento proceder a abrir el muro con humedad de la escalera del portal G, en la zona de cota superior a gimnasio, para poder revisar “in situ”, el estado de la ejecución.

Diligentemente D.<sup>a</sup> Ana de Ferrovia abandona momentáneamente la reunión para dar instrucciones a un operario de proceder a abrir el muro en su zona de afección.

Este técnico expresa, por otra parte, que dado el carácter aleatorio con el que se está procediendo a realizar las obras, resultaba difícil comprobar la ejecución de partidas totales y que por otra parte, a él no se le habían ido comunicando y enviado fotografías de los avances que se iban realizando en la obra (tal y como se había acordado en anteriores visitas) y que por tanto, dado el plazo cercano propuesto para la finalización de las obras, recomendaba realizar una única nueva inspección del avance de las obras, en fecha consecuentemente posterior a la acordada como finalización de los trabajos, y una posterior emisión de un nuevo informe. Advirtiéndoles a la constructora y promotora, no obstante, que no tenía problema en realizar sin embargo más inspecciones de comprobación, siempre y cuando, fuese la parte Constructora y/o Promotora, la que le realizase el encargo y el abono de su trabajo profesional, sin imputárselo a la Propiedad, a lo que rehusaron las partes mencionadas..

Como final de la reunión, se acuerda que la Mancomunidad comunicará de forma fehaciente a la otra parte, los informes realizados por este técnico hasta la fecha y cualquier otro defecto de obra que considere, y la promotora que responderá del mismo modo, para justificar las partidas que hasta la fecha considera que se han solucionado.

Disuelta la reunión se acercan los integrantes de la misma, a observar la apertura de hueco que se estaba realizando.

Expediente	Fecha
143398	Madrid 31/5/2010
Ante ello cabe especificar lo que este técnico observó en ese momento: • La ejecución consistía en levantado de muro de ladrillo macizo de ½ pie, que hace de cámara al muro de pilotes, y con colocación de lámina intermedia de impermeabilización, en la zona de escalera colindante al gimnasio.	

- El problema aparecía porque la lámina no continuaba hasta la zona inferior (suelo) y además no se detectó drenaje de recogida de aguas, ni continuidad para que las aguas prosiguiesen hasta la planta inferior, y ser recogidas para posterior evacuación. Esta por tanto se considera la causa de la patología.
- A juicio de este técnico, este problema es de gran importancia, porque pone en duda la adecuada ejecución de la partida en todo el perímetro de la construcción, agravando el hecho de que no es una humedad de carácter individual, sino que se han presentado otras varias que en principio pueden estar originadas por la misma causa.

 <p>COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID</p>	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>V I S A D O</b>	

## Resumen y Conclusiones.

De estas nuevas visitas, cabe destacar:

- Diversos focos de humedad de importancia, en las zonas enterradas de la edificación, perimetrales, es decir, en las zonas bajo rasante, en contacto con el terreno. Afectando en principio a zonas de trasteros, gimnasio, comunes de escaleras y garaje.
- Se encuentran humedades en la zona de bomba de agua (sótano -3 portal G).
- Se aprecian asimismo humedades en zonas de bajo cubierta.
- Desde la cubierta plana, se aprecian visualmente al menos 2 placas de recubrimiento de fachada, que presentan riesgo de desprendimiento (calle Cavanillas de la Sierra).
- Existe una proliferación de puntos defectuosos, que producen humedad, en numerosas viviendas, por motivo de las tuberías de calefacción.
- Ante esto, la constructora ha optado por presentar una solución, basada en introducir un líquido sellador que queda en el circuito cerrado de la calefacción.
- A juicio de este técnico, esta solución, resta calidad a la instalación.
- Se inspecciona, por medio de apertura de hueco, una de las humedades en muro perimetral en la zona de escalera colindante al gimnasio, y se constata que el problema aparecía porque la lámina no continuaba hasta la zona inferior (suelo) no habiéndose además apreciado drenaje de recogida de aguas, ni continuidad para que las aguas prosiguiesen hasta la planta inferior, y ser recogidas para posterior evacuación. Esta por tanto se considera la causa de la patología.
- A juicio de este técnico, este problema es de gran importancia, porque pone en duda la adecuada ejecución de la partida en todo el perímetro de la construcción, agravando el hecho de que no es una humedad de carácter individual, sino que se han presentado otras varias que en principio pueden estar originadas por la misma causa.

Todo lo anterior lo ha redactado este técnico en base a su leal saber y entender, y a expensas de un criterio mejor justificado

Y para que así conste a los efectos oportunos, se firma en Madrid a 5 de mayo de 2010.

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. MADRID	
Expediente	Fecha
<b>143398</b>	Madrid 13/05/2010
<b>VISADO COLEGIAL</b>	
<b>V I S A D O</b>	



EL COLEGIADO  
Fernando Rivera Moreno