



QUIMERA RENOVACIÓN, S.L.
C/ FRANCISCO DE BELVIS, 10, 10ª
VALENCIA 46022

Valencia, a 29 de junio de 2023

Muy Sres. Míos:

Les dirijo la presente en calidad de letrado de Dª Ana Luisa Montalt, propietaria de la vivienda sita en Valencia, C/ Papa Alejandro VI, nº 8, puerta 14.

Mi clienta me ha proporcionado los antecedentes del contrato de obra y reforma de la indicada vivienda, así como de las vicisitudes y circunstancias que se han ido dando durante la ejecución de las mismas.

Expuesto de forma sintética, los defectos de ejecución material y de remate de gran parte de los elementos y partidas objeto de su reforma son de tal magnitud, en tal cantidad y de tan paupérrima calidad de ejecución y acabado que ha sido necesario contar con profesionales externos, tanto otra empresa de ejecución y reformas, como un técnico que igualmente hizo visita de inspección junto al letrado que suscribe, para dejar constancia de todos los defectos que a continuación se indicarán, siendo unánime por parte de quienes han visto el resultado de la ejecución de su obra la impresión de la escasa profesionalidad y bajo nivel de autoexigencia de las subcontratas por oficios que Vds. decidieron enviar a la ejecución de aquella reforma. Algunos de los defectos son de tal magnitud que resultan incluso grotescos a ojos de cuanto los han visto, especialmente, de los profesionales del ramo que han tenido ocasión de inspeccionarlos. Tampoco a los neófitos en construcción nos ha causado mejor impresión.

A pesar de que prácticamente todos los defectos existentes les fueron señalados por mi cliente y en algunos de ellos Vds. enviaron a alguien para su intento – siempre fallido – de reparación o correcta ejecución, cualquier intento de reparación por su parte ha resultado, si cabe, peor que el estado original, ha sido peor el remedio que la enfermedad, por más que Vds. no han hecho más que restar importancia a aquellos defectos con el único ánimo de cobrar cuanto aún se les pudiera deber por la completa y correcta ejecución de las obras, que como se verá, nunca ha sucedido.



Así, dejando de lado algunos defectos menores y algunos que dependen de un descuelgue de profesionales por el deslunado del patio de luces que da a la vivienda para una correcta y completa ejecución de alguna que otra partida, que reflejaré al final del presente requerimiento, les indico los defectos principales reflejados y en los que han coincidido todas las empresas de obras externas que han inspeccionado los defectos de ejecución, así como un técnico que también tuvo ocasión de constatarlos, y que reflejará en un informe de daños si así fuera necesario, y que son los siguientes:

1.- Reparación de caja de fusibles existente en el armario, recolocándola en su posición correcta y permitiendo que cierre mediante la redistribución de la dimensión de los fusibles. Si fuese preciso, para dicho trabajo se tendría que desmontar y montar el panelado del armario empotrado.

2.- Reposición de cajas de luz y tapas de registro, que están faltando, que en concreto son dos así como sustitución y readaptación del punto de luz del suelo, colocando una caja adecuada y no una caja de pared.

3.- Repaso del sellado perimetral de las puertas, mediante la disposición de masillas adecuadas, rellenos con morteros en los puntos donde no se haya ejecutado correctamente, repaso de la cara superior de los dinteles sellando su perímetro y repasando la zona de obra que haya quedado mal rematada.

4.- Picado y nuevo enlucido de la pared de fachada que hay bajo la ventana, para salvar los fallos existentes con son las barrigas y la esquina del pilar que queda vista en el obtro extremo. Además para ello hay que desmontar cajas de luz y telefonía, que una vez reparada habrá que recolocar, incluso el rodapié de madera.

5.- Repaso de la puerta principal sustituyendo la chapa blanca, por una que se encuentre en perfecto estado así como repaso de las bisagras de la puerta para que no se desplacen y la puerta este correctamente nivelada.

6.- Sustitución de la ventana de la cocina, por otra de las mismas dimensiones y ubicada en el mismo lugar para no tocar los alicatados ni resto de revestimientos. Para que no haya que eliminar el grifo, ni reducir la luz que entra, la solución sería que la parte inferior de la ventana, hasta sobrepasar la altura del grifo, sea un fijo y una vez sobrepasada su altura se dispondrán dos hojas abatibles, en pvc de la misma calidad que la ventana actual.



El importe conjunto de las anteriores partidas de ejecución en el exterior de la vivienda ascienden a la cantidad de 4.300 €, más licencia (600 €) ,más IVA (903 €), esto es, la cantidad de 5.803 €.

Visto lo anterior, el importe al que ascienden las anteriores partidas reclamatorias, por un importe mínimo conjunto ascendente a la cantidad de DIECISÉIS MIL OCHENTA EUROS (16.080 €), excede con mucho del importe que pudiera quedar pendiente de pago a Vds. si la obra hubiese sido ejecutada de forma idónea, incluso normal, y ello sin hablar de los necesarios ajustes a que habría lugar dada las importantes cantidades abonadas en dinero metálico por mis clientes que, al parecer, no aparecen reflejadas en las certificaciones de obra y facturas correspondientes.

No siendo voluntad de mis clientes realizarles reclamación alguna por el saldo acreedor que los mismos tienen contra Vds. por la ejecución de las reparaciones necesarias para eliminar lo mal ejecutado por Vds., esta reclamación, no obstante, se acabaría dando contra Vds. si no se avienen sin más a la compensación de créditos que mediante el presente requerimiento se les informa y ofrece.

Sin otro particular,

Atentamente se despide.



Firmado
digitalmente por
f7259d7c
ge8a 4632-8375-
a3a0d3e612d6
Fecha: 2023.06.29
13:45:09 +02'00'

Carlos Sanchis de Valle
Letrado ICAV nº 7.493



7.- Reparación de las esquinas de la puerta corredera empotrada que hace de cerramiento entre la cocina y el pasillo, para ello se desmontara la puerta y se intentara reparar lo mejor posible dichas esquinas y encuentros, bien con obra o bien con piezas especiales tipo cantoneras o esquineras, así como sellado de los huecos y remate de los encuentros de todo el perímetro del marco.

8.- Reparación de alicatados del baño que se han desplazado como consecuencia de las obras realizadas, para ello se intentarían salvar dichos azulejos y recolocarlos en su posición original. En caso de que no fuese posible salvarlos o faltaran piezas dependerá de la propiedad si se valora o no, la colocación de todo el azulejo nuevo en el baño.

9.- Reparación de zona de mortero, en habitación, mediante la disposición de un suelo adecuado, previa retirada del mortero actual, lo más parecido posible al actual, eliminando la plancha de cemento dispuesta que no permite, ni tan si quiera limpiar.

10.- Repasos generalizados de los sellados de rodapiés, carpinterías y rejunte de piezas.

11.- Comprobación de la resistencia y funcionamiento de los rieles metálicos dispuestos en el salón para comprobar su utilidad y uso. En caso de que no funcionen correctamente o no tengan la resistencia adecuada para lo que fueron diseñados, se tendrían que sustituir y se valoraría a posteriori.

Las actuaciones indicadas en el interior de la vivienda arriba expresadas suman un total importe de ejecución material ascendente a 8.494 €, más IVA (1.783,74 €), esto es, la cantidad de 10.277 €

En lo anterior no está incluida la encimera de gas ni la instalación completa de gas que tuvo que ser retirada después de su colocación, dado que la altura de la campana de cocina colocada, no tenía la altura y distancia mínimas -además de reglamentaria- a la propia encimera, por lo que tuvieron que ser sustituidas por una encimera eléctrica, con lo que la instalación de gas resultó completamente inoperativa.



Por ello, habría que descontar el importe de 650 € de la nueva instalación de gas que ha resultado inservible e inutilizable por su negligencia en la colocación de la encimera a menor altura de la campana extractora exigida, así como la cantidad de 252,41 € de la encimera de gas que hubo que retirar por resultar imposible su utilización.

Además de lo anterior, hay algunas partidas en las que se precisa la actuación en exterior de la vivienda para la reparación de daños y elementos inacabados, que se pueden expresar en las siguientes partidas y actuaciones:

- a) Disposición de equipos especiales de descuelgue para alpinistas especializados en labores de albañilería, con sus correspondientes arneses, cinturones, líneas de vida, cuerdas de seguridad y disposición de redes, todo ello homologado y con sus correspondientes seguros de responsabilidad civil y montado por personal especializado, para ello se efectuaran varios cambios en el descuelgue ya que habrá que descolgarse en la fachada trasera, en el deslunado y sobre la cubierta ondulada.
- b) Picado de las zonas desprendidas o a punto de desprenderse, por medios manuales o mecánicos con desescombros, carga y transporte a vertedero del material sobrante en contenedores dispuestos a tal fin. Así como reparación de los huecos que se han dejado al sacar las salidas de humo, mediante enfoscado de las superficies con mortero hidrofugo y el sellado de las chimeneas con cordón continuo de poliuretano aplicado a pistola, tipo sikaflex 11 fc. Previamente se dispondrán las salidas de humos con su inclinación adecuada y se colocara la salida de humos en una de ellas.
- c) Repaso del sellado perimetral de las ventanas, mediante la disposición de masillas adecuadas, rellenos con morteros en los puntos donde no se haya ejecutado correctamente, repaso de la cara superior de las cajas de las persianas y repaso de los alfeizares de las ventanas, sellando su perímetro y repasando la zona de obra que haya quedado mal rematada.
- d) Sellado y adecuación de los puntos por donde filtra el agua en las zonas donde las canalizaciones del aire acondicionado atraviesan el forjado, mediante la disposición de cajeados y sellado de las zonas donde se encuentra la perforación.

