

V. Anuncios

Otros anuncios

Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda

696 Instituto Canario de la Vivienda.- Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 25 de enero de 2010, del Director, sobre notificación de orden de obras recaída en el expediente de Diligencias Previas P-36/09, dirigida a Promociones Chapatal 2000, S.L.

Habiendo sido intentada mediante carta certificada con acuse de recibo la notificación a Promociones Chapatal 2000, S.L., de la orden de obras dictada en el expediente de Diligencias Previas P-36/09, y no teniendo constancia de su recepción, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y siendo necesario notificarle la orden de obras en el expediente de diligencias previas P-36/09,

RESUELVO:

Notificar a Promociones Chapatal 2000, S.L. lo siguiente:

Con ocasión de la información reservada que se está tramitando en este Instituto Canario de la Vivienda, por defectos constructivos existentes en la vivienda sita en la calle Chapatal, 53, Edificio Los Vidriales, portal II, vivienda nº 1, término municipal de Santa Úrsula, y que es previa a la incoación de expediente sancionador, a tenor de lo establecido en el artículo 12 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, por nuestros servicios se ha realizado el siguiente informe:

“En relación con el escrito de denuncia, por posibles deficiencias constructivas en su vivienda, presentado por D. Javier Alfredo Suárez Gómez, de fecha 24 de marzo de 2009, registro de entrada nº 15.6476, y una vez realizada la correspondiente visita de inspección, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

La vivienda unifamiliar del reclamante, señalada con el nº 1-N, se encuentra ubicada en un edificio de viviendas y garajes denominado “Los Vidriales”, sito en la calle Chapatal, 53, del término municipal de Santa Úrsula, que fue promovido y construido, en promoción libre, por la entidad mercantil “Promociones Chapatal 2000, S.L.”.

Según consta en el expediente, la vivienda obtiene la Cédula de Habitabilidad nº 2005-14-14, expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Úrsula el día 29 de agosto de 2005, amparada en el expediente nº 2005-14.

Según consta en el expediente, con fecha 11 de mayo de 2005, se formaliza escritura pública de compraventa ante el notario D. Alejandro Ruiz-Ayucar Seifert, con número de protocolo 1.281.

No constan en el expediente los nombres y direcciones de los técnicos de la dirección facultativa de la obra.

INSPECCIÓN:

1. Terraza delantera: pequeña mancha en parte alta de paramento de división de propiedades, concretamente en el del lado izquierdo. Exteriormente se observan deterioros del revestimiento y de la pintura en detalle constructivo saliente.

2. Baño principal: signos de humedades de condensación.

3. Segundo baño: signos de humedades de condensación y alguna fisura, de escasa importancia, en encuentro de paramentos.

4. Dormitorio pequeño a patio de luces: signos de humedades de capilaridad en parte baja del paramento pared de división con el referido patio. En el momento de la visita esa zona se encuentra aparentemente seca. Exteriormente, y en zona coincidente con la zona afectada, el paramento de fachada se encuentra aparentemente bien, no observándose grietas o fisuras. Así mismo, el pavimento y el zócalo del patio presentan también un aparente buen estado. No se pudo visitar la vivienda colindante para poder comprobar su estado y obtener más información para presumir o concretar un origen.

5. Patio de luces: alguna fisuración en zona localizada de paramento.

POSIBLES CAUSAS:

1. Como consecuencia del estado del detalle constructivo de fachada, se puede ampliar la zona afectada de humedad.

2. Fisuraciones por asentamientos. Actualmente estabilizadas.

3. Por lo observado en la visita, realizada de una manera ocular y aparente, se desconoce el origen concreto de las humedades que por capilaridad afectan a paramento del dormitorio pequeño.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

1. De acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación -LOE-, en su artículo 17, Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, letra b), dice lo siguiente: “Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3”.

Asimismo, a continuación dice lo siguiente: “El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año”.

Este mismo artículo en su apartado 1 dice lo siguiente en relación con plazos, “....., contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas”.

2. La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, también de aplicación en este caso, dice lo siguiente en el Capítulo II, Infracciones, artículo 83, letra z): “La negligencia de los promotores, constructores o facultativos que diese lugar a vicios o defectos que afecten a los requisitos de habitabilidad de las viviendas o a los elementos de terminación o acabado de las obras, y que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva”.

OBRAS A EJECUTAR: por la constructora:

1. Comprobar el estado de la vivienda colindante para descartar que las infiltraciones que afectan al dormitorio pequeño procedan de ésta. En caso negativo, ejecutar una prueba de agua en el patio de luces de la vivienda afectada e informar del resultado de la misma a este Instituto para nuestro conocimiento y efectos oportunos.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 30 días.

OTRAS:

1. Se reitera que por lo observado en la visita el técnico que suscribe entiende que los puntos oscu-

ros observados en zonas localizadas de paramentos de distintas dependencias son consecuencia de humedades de condensación. Se recomienda a la propiedad, dada la ubicación de la vivienda en una zona de cierto nivel de humedad, el ventilar convenientemente las dependencias para evitar la saturación del ambiente y la manifestación de estos signos. Se hace constar que nuestro clima permite una ventilación permanente para garantizar una renovación total del aire. Asimismo, se informa y recomienda el utilizar, cuando se haga el mantenimiento normal y periódico de la vivienda el utilizar, previa eliminación total de los hongos (lavado con lejía u otro producto de mercado para este fin), pinturas antimohos (fungicida y bactericida), existentes en el mercado y de gran efectividad. Se hace constar también que deben evitarse en los dormitorios fuentes de producción de calor que emitan vapor de agua, con objeto de evitar condensaciones. Es buena la utilización de estufas eléctricas y de los deshumificadores.

2. Las superficiales y poco importantes fisuraciones observadas se resolverán con el normal y periódico mantenimiento de acuerdo con lo dispuesto en las Normas sobre el Mantenimiento y Conservación de los edificios.

3. En relación con algunas pequeñas deficiencias en paramentos de fachada, la propiedad debe transmitir a la comunidad de propietarios la necesidad de estudiar la posibilidad de aplicar el próximo año 2010 un tratamiento de repintado de fachadas. Se hace constar que de acuerdo con las referidas Normas sobre el Mantenimiento y Conservación de los edificios, la fachadas pintadas sobre enfoscados de cemento deben ser repintadas al menos cada cinco años, empastando adecuadamente y utilizando pinturas compatibles con la base existente; se recomienda que estas obras cuenten con el asesoramiento de técnico competente o casa especializada.”

Si voluntariamente se procede a ejecutarlas, se deberá comunicar posteriormente a este Instituto para su comprobación técnica. En el caso de no realizarse las obras por quien corresponda, se acordará la incoación de expediente sancionador, de acuerdo con los preceptos citados.

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de enero de 2010.-
El Director, Jerónimo Fregel Pérez.