

V. Anuncios

Otros anuncios

Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda

697 *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-127/09, dirigida a Nueva Dimensión Canaria Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S.L.U.*

Habiendo sido intentada mediante carta certificada con acuse de recibo la notificación a la Promotora/Constructora Nueva Dimensión Canaria Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S.L.U., de la orden de obras dictada en el expediente de Diligencias Previas P-127/09, 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-127/09,

RESUELVO:

Notificar a la Promotora/Constructora Nueva Dimensión Canaria Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S.L.U. lo siguiente:

Con ocasión de la información reservada que se está tramitando en este Instituto Canario de la Vivienda, por presuntos defectos constructivos existentes en el Edificio Nueva Sabina, protegido de promoción privada, sito en Plaza Nueva Sabina, 2, San Matías, Taco, término municipal de La Laguna, 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 técnicos se ha realizado el siguiente informe:

“En relación con el escrito de denuncia, por posibles deficiencias constructivas en sus zonas comunes del edificio, presentado por Dña. Araceli López Alonso, en su calidad de presidenta de la comunidad de propietarios, de fecha 3 de octubre de 2009, registro de entrada nº 56.840, y una vez realizada la correspondiente visita de inspección, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES:

El edificio de 21 viviendas y garajes, denominado “Nueva Sabina”, sito en Plaza Nueva Sabina, San Matías, Taco, del término municipal de Santa Cruz

de Tenerife, que fue promovido y construido por la entidad mercantil “Nueva Dimensión Canaria Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S.L.U.”, se encuentra acogido al Régimen General, Tipo 1, de viviendas de protección oficial, de promoción privada, con Cédula de Calificación Definitiva de fecha 21 de diciembre de 2009, amparada en el expediente nº 38-1G-67/04-23.

INSPECCIÓN:

El presente informe se redacta de acuerdo con lo mostrado por la presidenta de la comunidad de propietarios en el momento de la visita de inspección. Según me manifiesta la referida presidenta, la constructora ha enviado un técnico para valorar las deficiencias reclamadas.

A.- PORTAL A:

1. Importantes deterioros de los revestimientos y acabados en paramentos de la caja de escalera como consecuencia de infiltraciones desde la cubierta compuesta por una estructura metálica y paneles celulares translúcidos.

Asimismo, se observa marca de humedad en esquina inferior izquierda de un ventanal de la caja de escalera, último tramo. La carpintería de aluminio se encuentra aparentemente bien sellada, así como, los encuentros de ésta con la fábrica.

2. Puerta del cuarto de telecomunicaciones sin cerradura.

3. Algunas manchas en losetas localizadas del pavimento de mármol. En peldaños de la caja de escalera se observan marcas como consecuencia de un insuficiente pulido.

4. No se observan oxidaciones en la baranda de la caja de escalera.

5. Algunas cajas de mecanismos eléctricos sin escudos.

B.- PORTAL B:

1. Importantes deterioros de los revestimientos y acabados en paramentos de la caja de escalera como consecuencia de infiltraciones desde la cubierta compuesta por una estructura metálica y paneles celulares translúcidos.

2. Algunas manchas en losetas localizadas del pavimento de mármol. En peldaños de la caja de escalera y mesetas se observan marcas como consecuencia de un insuficiente pulido.

3. La propiedad me manifiesta que delante de la puerta de acceso a este portal se producen estanca-

mientos de agua. Se observa que para facilitar la evacuación de las aguas de lluvia se ha ejecutado, según parece por la constructora, una hendidura en el mismo pavimento para canalizar las aguas hacia una jardinera próxima. En el momento de la visita esta canalización no es operativa dado que la canal se colmata con gran facilidad.

C.- GARAJE:

1. Signos de humedad en paramento pared de división con cuarto de bombas. En el momento de la visita esa zona se encuentra aparentemente seca.

2. Desprendimientos de la pintura blanca de señalización horizontal de las plazas de aparcamiento.

3. En el momento de la visita el brazo hidráulico de la puerta motorizada de acceso al garaje se encuentra desprendido. Se desconoce el origen concreto de esta circunstancia.

4. Puerta del garaje en su cara exterior con rozadura en su zona central. Se desconoce el origen concreto de esta deficiencia.

D.- FACHADAS:

1. Fachada a plaza Nueva Sabina:

1.1.- Agrietamiento horizontal en parte baja del paramento.

1.2.- Pequeño desprendimiento del revestimiento en esquina con calle lateral. Dada su ubicación se desconoce el origen concreto de este desprendimiento.

1.3.- Importante oxidación de las barandas de balcones.

1.4.- Algunos golpes en persianas localizadas a esta fachada. Dado el tiempo transcurrido desde la obtención de la Cédula de Calificación Definitiva, es difícil el determinar el origen concreto de esta circunstancia.

2. Fachada trasera:

2.1.- Pequeño desprendimiento del revestimiento en paramento junto a la puerta de acceso al garaje. Dada su ubicación se desconoce el origen concreto de este desprendimiento.

POSIBLES CAUSAS:

1. Las humedades que se manifiestan en paramento de la caja de escalera se consideran consecuencia de falta de estanqueidad del conjunto que conforma la cubierta de la caja de escalera.

2. Por lo observado en la visita, se desconoce el origen concreto de algunas manchas que presentan

losetas concretas del pavimento de mármol. Otras marcas, principalmente en huellas de los peldaños de las cajas de escalera, se consideran consecuencia de un insuficiente pulido.

3. Por lo observado en la visita, se puede deducir que no fue colocada en obra la cerradura en la puerta de acceso al cuarto de telecomunicaciones.

4. Por lo observado en la visita, se desconoce el origen concreto de la ausencia de algunos escudos en las cajas de mecanismos eléctricos.

5. Por lo observado en la visita y la información recabada en la misma, se puede deducir que los deterioros que se manifiestan en la pared de división de la zona de aparcamiento con el cuarto de bombas es una humedad residual.

6. Agrietamiento en fachada a la plaza: asentamiento diferencial.

7. Por lo observado en la visita y dado el tiempo transcurrido desde la terminación de las obras, es difícil determinar el origen concreto de los pequeños desprendimientos del revestimiento y de los golpes o rozaduras que presentan las persianas de algunas viviendas.

8. Oxidación en barandas de balcones: consecuencia de un insuficiente tratamiento base.

9. Por lo observado en la visita, es difícil el determinar el origen concreto de la deficiencia que presenta el brazo hidráulico de la puerta motorizada del garaje.

10. Estancamiento de las aguas delante del portal A: falta de una adecuada pendiente que canalice las aguas hacia la cazoleta sifónica.

11. Señalización horizontal del garaje: insuficiente tratamiento de pintura.

NORMATIVA:

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. Portal A y B: realizar las obras necesarias para conseguir la estanqueidad de las cubiertas de las cajas de escaleras. Posterior reparación de daños.

2. Comprobar la estanqueidad de la carpintería de aluminio de una de las ventanas situadas en el último tramo de la caja de escalera, concretamente la correspondiente con el portal B. Posterior reparación de daños.

3. Colocar cerradura en puerta del cuarto de telecomunicaciones.

4. Repasar el pulido en huellas de algunos peldaños y mesetas de las cajas de escaleras.

5. Sellado con un material elástico del agrietamiento horizontal que se manifiesta en parte baja del paramento de fachada a la plaza.

6. Previa eliminación del óxido, se debe dar un nuevo tratamiento antioxidante a las barandas de los balcones.

7. Repintado de la señalización horizontal en el pavimento del garaje.

8. En relación con el estancamiento de las aguas de lluvia frente al portal A: remodelar pendientes o bien colocación de un nuevo desagüe.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 60 días”.

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 el título del Régimen Sancionador de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

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