

V. Anuncios

Otros anuncios

Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda

3100 *Instituto Canario de la Vivienda.- Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 17 de mayo de 2010, del Director, sobre notificación de orden de obras recaída en el expediente de Diligencias Previas P-143/09, dirigida a Construcciones Juan y Emiliano, S.L.*

Habiendo sido intentada mediante carta certificada con acuse de recibo la notificación a Construcciones Juan y Emiliano, S.L., de la orden de obras dictada en el expediente de Diligencias Previas P-143/09, 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-143/09,

RESUELVO:

Notificar a Construcciones Juan y Emiliano, S.L., 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 la vivienda protegida de promoción privada, sita en la calle 19 de Marzo, nº 12, edificio Hemijuan, portal 3, barrio de San José, término municipal de San Juan de la Rambla, 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 1398/1993, 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 su vivienda, presentado por D. Luis Yojhans Guevara Álvarez, de fecha 4 de diciembre de 2009, registro de entrada número 71.534, y una vez realizada la correspondiente visita de inspección, se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

El edificio de 6 viviendas y garajes denominado “Hemijuan”, sito en la calle XIX de Marzo, San José, del término municipal de la Villa de San Juan de la Rambla, fue promovido y construido por la entidad mercantil “Construcciones Juan y Emiliano, S.L.”, y se encuentra acogido al Régimen General de Viviendas de Protección Oficial, de Promoción Pri-

vada, con Cédula de Calificación Definitiva de fecha 31 de marzo de 2008, amparada en el expediente número 38-1G-022/07-034.

INSPECCIÓN:

1.- En paramentos de distintas dependencias se observa la presencia de grietas y fisura.

2.- Se comprueba en la visita que por la tomas de agua de los distintos aparatos fluye correctamente tanto el agua caliente, como la fría.

3.- En algunos paramentos de la vivienda se observa la presencia de múltiples manchas y puntos oscuros -hongos, microorganismos-. No se aprecian marcas o manchas, humedad o deterioros en el guarnecido de yeso y en el acabado de pintura que pueda inducir a que hayan existido filtraciones.

4.- Se comprueba en la visita que la constructora, según me manifiestan por problemas con la anterior instalación, ha ejecutado una nueva instalación para conectar la red de agua fría, que también suministra al depósito acumulador, con la tubería existente de agua fría de la preinstalación de la energía solar.

POSIBLES CAUSAS:

1.- Se considera que las distintas grietas y fisuras se han manifestado bien por asentamientos estructurales o por retracciones del material de revestimiento.

3. Por lo observado en la visita, el técnico que suscribe entiende que los puntos oscuros observados en zonas localizadas de paramentos de distintas dependencias son consecuencia de humedades de condensación.

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 Viviendas 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:

Considerando que los defectos son imputables a la construcción, a sus acabados, y no como consecuencia de un mal uso o falta de mantenimiento por parte de la propiedad, la constructora, bajo dirección técnica, debe proceder a ejecutar las siguientes medidas correctoras:

Previo rascado de las grietas y fisuras que se manifiestan en puntos localizados de paramentos de la vivienda, se deben proceder al sellado de las mismas con un material elástico. Posterior tratamiento unificador de pinturas en las zonas afectadas. Por su valor estético, se recomienda el repintado por paños completos.

PLAZO DE EJECUCIÓN: 60 días.

OTRA: en relación con las condensaciones:

Se recomienda a la propiedad, dada la ubicación de la vivienda en una zona de alto grado 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. Así mismo, 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”.

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 17 de mayo de 2010.-
El Director, Jerónimo Fregel Pérez.