

Suxestión dirixida á vicepresidencia segunda e consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda - Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) para que de non telo feito ao tempo en que recibe esta resolución, verifique con presteza e comprobe as condicións de habitabilidade da vivenda afectada polas filtracións de auga e que no seu caso, ofrezca alternativas habitacionais ás persoas residentes na mesma

Expediente: U.8.Q/62/24

Santiago de Compostela, 3 de abril de 2024

Sra. vicepresidenta segunda e conselleira:

Nesta institución iniciouse expediente de queixa como consecuencia do escrito de XXX referente a filtracións de auga na súa vivenda e retraso da reparación pola Administración.

ANTECEDENTES

No seu escrito, esencialmente, indícanos que:

“Me entra auga en el piso, el motivo es una filtración de toda la terraza que está arriba de mi piso, la Xunta contrató una empresa “XXX” para hacerlo y la obra está parada desde hace 2 meses, estando todo al aire casi la placa de casa se ve, han puesto una lona pero filtra agua y me entra en todo el piso, necesito ayuda.

El vecino del portal de al lado, denunció a la Xunta en su momento y ganó el juicio de ahí que la Xunta contratara a la empresa “XXX” para hacer la obra que quedó parada a medias por eso nos entra agua en los pisos.”

Ante iso requirimos informe a esa Administración, que xa nolo remitiu:

“Asunto: Queixa ante Valedora do Pobo por filtracións de auga na vivenda XXX, na XXX (Expediente U.8.Q/62/24)

Con relación á solicitude de informe por queixa ante a Valedora do Pobo con expediente U.8.Q/62/24, infórmase:

ANTECEDENTES

- A sentenza de data 15/01/2020, ditada polo Xulgado de Primeira Instancia N 1 da Coruña, determina que lle corresponde ao IGVS asumir as actuacións necesarias para devolver e manter o piso situado na rúa XXX, bloque XXX, portal XXX esquerda, no que reside XXX, en perfectas condicións de habitabilidade e salubridade, na forma determinada pola perito xudicial.
- O auto do 29 de xaneiro de 2.021, do Xulgado de Primeira Instancia Nº1 da Coruña ETJ 17/2021, Procedemento Ordinario 167/2019, require ao IGVS que realice e execute as reparacións necesarias para devolver e manter o piso no que reside a demandante en perfectas condicións de habitabilidade e salubridade na forma determinada polo perito xudicial.
- O 01/03/2022 a oficina de supervisión de proxectos informa favorablemente o proxecto da obra asinado polos arquitectos XXX e XXX (CVEYbfTfaBIM5b4). O proxecto redáctase en virtude da sentenza 00002/2020 emitida polo XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N.1 de A Coruña e o informe pericial de danos por filtracións de auga pluvial redactado pola perito XXX
- O 23/05/2022 dende o concello notifícase a concesión de licenza de obras para reparar parte da terraza existente sobre a vivenda situada na rúa XXX (XXX) e tamén, reparar os danos causados no interior da dita vivenda como consecuencia das filtracións de auga; consonte o proxecto básico e de execución referido no apartado anterior
- O 28/10/2022 o Director Xeral do IGVS asinou a resolución de adxudicación da obra de Reparación VPP rúa XXX, XXX en execución de sentenza xudicial á empresa XXX. (sen IVE) (CVE R3L05uHAeCp1).
- O 26/07/2023 asinou a acta de reinicio e autorización do comezo da obra do asunto, tras estar paralizada ao non ser posible o inicio pola climatoloxía.
- Efectuouse o replanteo da actuación de acordo co informe pericial asinado pola perito xudicial e na súa presenza.
- O 26/07/2023 iniciouse a obra de reparación VPP na rúa XXX e, como se documenta no informe asinado o 20/10/2023 polos arquitectos directores da obra XXX e XXX, tras levantar o pavimento existente descubriuse o pavimento e solución construtiva orixinal do arquitecto XXX para este complexo de vivendas.

Detectouse tamén que a impermeabilización orixinal estaba altamente deteriorada, polo que, ao non estar recollido no informe da perito xudicial nin, por elo, no proxecto inicial, vese a necesidade de repoñer a impermeabilización sobre o forxado que garanta a protección da obra e con elo evite posibles filtracións nas vivendas no nivel inferior ao da terraza.

– A realidade descuberta na obra implica unha modificación do proxecto cun considerable aumento do orzamento, o que supera o límite que a lei de contratos establece para o contrato menor.

Esta circunstancia obriga a paralizar a obra tomando as medidas oportunas para evitar filtracións ás vivendas e asegurando a obra co propósito de evitar accidentes persoais mentres non se retoman os traballos de execución.

– O 20/10/2023 asinouse a acta de paralización e un informe técnico ao respecto (CSV c1BWI6cjdH3) que os letrados da Xunta trasladaron ao xulgado.

En atención á comunicación referida, o xulgado acorda o seguinte: “que a parte demandada deberá reiniciar de forma inexcusable las obras en cuestión con la mayor urgencia y celeridad cuando las circunstancias lo permitan y esté aprobado el pertinente proyecto, adoptando mientras tanto las medidas necesarias para garantizar la total seguridad de la misma, de modo que su estado actual no suponga peligro alguno para personas y bienes.”

INFORME:

Segundo se expón nos antecedentes, a natureza da obra e a súa repercusión nun inmovible catalogado motivou a paralización actual por causas alleas ao Instituto e á empresa adxudicataria.

Nestes momentos estase a proceder á necesaria modificación do proxecto, cara ao seu trámite para obter as autorizacións preceptivas pola catalogación do inmovible e sacar a obra a licitación.

No momento da paralización ordenáronse medidas encamiñadas a minimizar a repercusión da situación sobrevida nas vivendas do nivel inferior á terraza obxecto de actuación e co propósito de evitar accidentes persoais mentres non se retoman os traballos de execución.

Con este obxecto, ao ter coñecemento de filtracións ao interior de vivendas en niveis inferiores ao da terraza obxecto da actuación iniciada polo Instituto para dar cumprimento a sentenza xudicial, a dirección facultativa e persoal da contrata visitou a obra para revisar e adoptar as medidas necesarias para procurar de novo a estanquidade e seguridade dos medios provisionais dispostos ao xurdir a necesidade de paralizar esta obra.

O proxecto que se está a redactar, e en consecuencia a obra pendente de inicio, recollerá as actuacións necesarias para emendar os danos que a situación actual provoque nas vivendas afectadas.”

ANÁLISE

Á vista do contido do escrito de queixa, da documentación achegada pola persoa que promoveu este expediente e do que se manifesta no informe da Administración, é preciso facer as seguintes consideracións:

Primeira: O promotor desta queixa acode á institución pola problemática que lle estaba a comportar a el e máis os seus fillos, unhas obras de reparación na terraza do edificio indicando que estaban paradas e que nos pisos de debaixo estaba entrando auga en diferentes estancias. Ditas obras son titularidade do Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Segunda: Posteriormente, en datas do 19/02/24 e 21/02/24 dirixe sendas comunicacións que quedaron incorporadas ao expediente, dando conta da persistencia das filtracións no interior da vivenda onde residía a familia.

Terceira: No informe remitido polo órgano competente nada consta relativo a verificación e comprobación das condicións de habitabilidade da vivenda afectada polas obras que se iniciaron na terraza e que posteriormente foron suspendidas e paralizadas.

CONCLUSIÓN

Por todo o anterior, considérase necesario, en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do 5 de xuño, do Valedor do Pobo, facer chegar a o IGVS a seguinte **suxestión**:

“Que de non telo feito ao tempo en que recibe esta resolución, verifique con presteza e comprobe as condicións de habitabilidade da vivenda afectada polas filtracións de auga e que no seu caso, ofrezca alternativas habitacionais ás persoas residentes na mesma”

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución da Valedora do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación da resolución formulada, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.

Ademais, facémolle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta se incluírá na páxina web da institución.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que a Valedora do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoa atentamente.

María Dolores Fernández Galiño
Valedora do Pobo