

Revista de Premsa

07/07/2004

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA

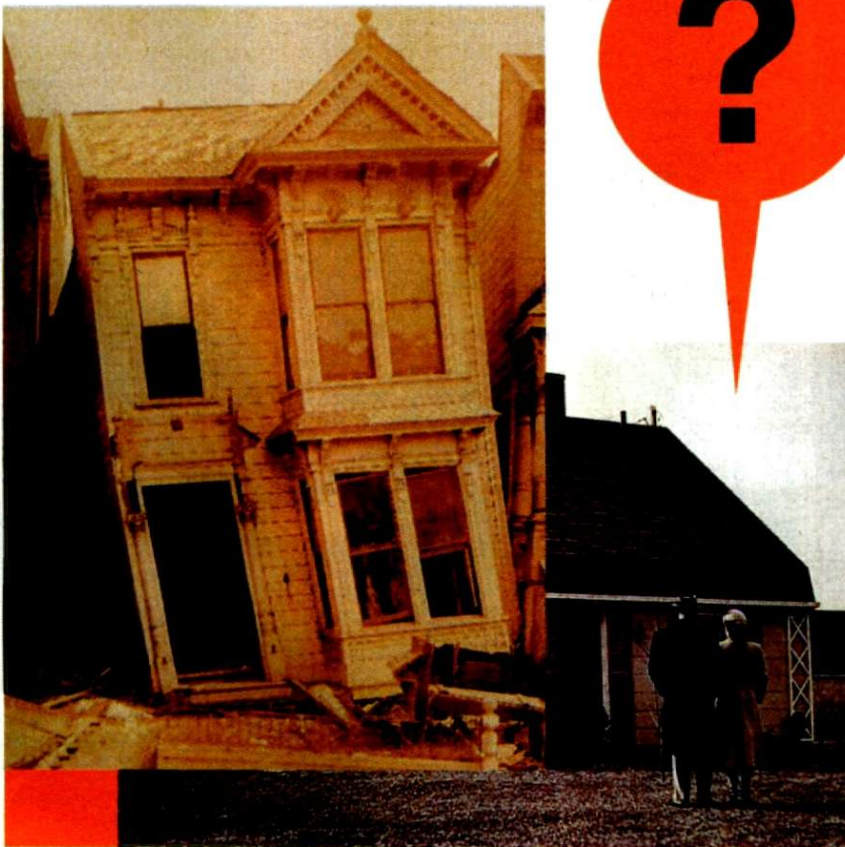
ESPECIAL

	Publicació	Data	Ordre	Títular	Pàg.
1.	COMPRA MAESTRA	01/06/2004	CONSTRUCCION; VIVIENDA	Chapuzas a domicilio	3



Chapuzas a domicilio

Calidad de construcción



Estrenar una casa es la ilusión de muchos consumidores, pero la decepción llega en la primera visita: baldosas defectuosas, paredes torcidas, barrizales en lugar de jardín... Todas las viviendas visitadas por la OCU tenían defectos de acabado y algunas, carencias aún más graves. En más de la mitad de las promociones, hubo retrasos en la entrega.

El sector de la construcción es uno de los más activos de nuestra economía: según datos del Ministerio de Fomento, sólo en el año 2003 se certificaron como acabadas 459.135 viviendas. En nuestros pueblos y ciudades, se construye a toda marcha y los consumidores adquieren las ca-

sas invirtiendo en ellas gran parte de sus ingresos. Pero ¿responden estas edificaciones a lo que se espera de un bien de tan elevado precio? ¿Corresponde la calidad de la vivienda entregada con lo ofrecido en el momento de firmar el contrato? ¿Cumplen todas las exigencias legales?

Ven a conocer mi casa

La OCU ha querido realizar una comprobación de la calidad constructiva mediante visitas de inspección a 82 viviendas entregadas recientemente (vea el gráfico *Viviendas visitadas*). Las visitas

PLAZOS PARA RECLAMAR

Tipo de defecto	¿Quién responde?	¿Durante cuánto tiempo?
Daños materiales por mala ejecución que afecten a acabados (pinturas defectuosas, puertas que no encajan)	El constructor	1 año
Defectos que afectan a la habitabilidad del edificio (problemas de aislamiento, fontanería, etc.)	Todos los que han intervenido en la construcción (promotor, constructor, arquitecto...)	3 años
Defectos que afectan a la seguridad estructural del edificio (aluminosis, cálculo erróneo de estructura, etc.)	Todos los que han intervenido en la construcción (promotor, constructor, arquitecto...)	10 años

tienen como objetivo evaluar si los edificios están bien diseñados para cumplir su función y reúnen las debidas condiciones de seguridad y habitabilidad.

Empezamos por comprobar si se habían cumplido los plazos de entrega fijados en el contrato de adquisición: más de la mitad de las viviendas del estudio se habían entregado con algún retraso que, en los casos más flagrantes, superó el año y medio (vea el gráfico *Retrasos en la entrega*), lo cual supone un serio perjuicio para el comprador.

En cuanto a otro elemento importante que debe incluirse en los contratos, la memoria de calidades, hubo siete promotores que ni siquiera las entregaron.

De las demás, sólo tres contenían una información que hemos considerado completa. La mayoría de las memorias de calidades que se entregan actualmente se limitan a una enumeración genérica de los tipos de materiales que se van a emplear sin entrar en detalles sobre modelos concretos, no se menciona tipo y grosor de los aislamientos, espesores de muros, etc. En todo caso, mencionan la marca, pero añadiendo casi siempre la coletilla "o similar", que deja la puerta abierta a cualquier cambio. Esta información es demasiado concreta, porque un fabricante suele tener varias gamas de productos muy distintos.

Teniendo en cuenta que la memoria de calidades es el único documento del que dispone el comprador para saber cómo será su vivienda y que ha de servirle para reclamar en caso de incumplimiento, la OCU considera que la legislación debía definir de forma más exhaustiva sus contenidos mínimos, a semejanza de países europeos donde se entrega una documentación mucho más detallada.

Las promotoras deben entregar también a los compradores el Libro del Edificio, en el que se detallan los planos del inmueble y de sus instalaciones, las instrucciones de uso de los distintos sistemas, los materiales empleados y las instrucciones de evacuación y emergencia. En muchos casos, la promotora no lo había remitido, y en otros, no pudimos verlo pues suele quedar en poder del presidente de la comunidad de propietarios. Conviene que todos los vecinos del inmueble tengan al menos una copia de las instrucciones básicas.

¿Habitables, seguras?

Lo mínimo que se le puede exigir a una vivienda es que resulte habitable, es decir, que la disposición de los espacios y las instalaciones faciliten la vida y las tareas que vamos a desarrollar en ella.

Barreras arquitectónicas

A este respecto, hemos "tropezado" con problemas serios de accesibilidad en algunas viviendas unifamiliares en las que existen barreras arquitectónicas como escalones o rampas con cerca de 45° de inclinación que son insalvables para personas en sillas de ruedas o con impedimentos físicos. También hemos encontrado promociones en las que no se habían realizado las infraestructuras necesarias para acceder a servicios públicos como el teléfono o el alumbrado.

Seguridad estructural

Un edificio se compone de numerosos elementos, sustentados todos ellos por una estructura (cimentación, pilares y forjados). De la calidad de ese esqueleto depende, en definitiva, la seguridad de toda la construcción y su resistencia al paso del tiempo. La inspección visual no ha descubierto problemas graves en ningún caso, pero hay que tener en cuenta que de trata de edificios recién entregados y que este tipo de fallos no suelen manifestarse hasta pasados unos años de uso. Si se han observado algu-

ACTUALIZAR LA NORMATIVA

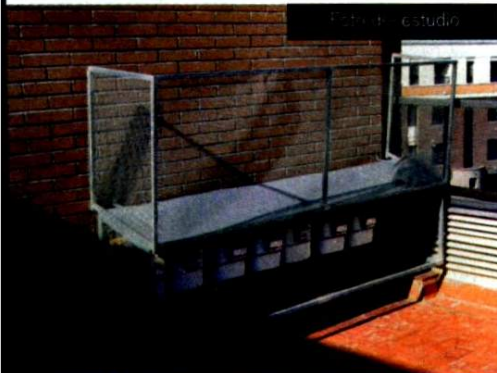
El proceso constructivo de un edificio se encuentra regulado por la Ley de Ordenación de la Edificación de noviembre de 1999. En ella se definen los distintos agentes que intervienen en la construcción (promotor, constructor, proyectista, director de obra, suministradores de materiales, etc.) y sus respectivas obligaciones. También se fijan medidas para proteger a los consumidores, en concreto, la obligatoriedad de que los promotores contraten un seguro por 10 años que cubra cualquier defecto estructural del edificio. Otro aspecto que afecta directamente a los consumidores es el establecimiento de los plazos de responsabilidad, que oscilan entre 1 y 10 años según el tipo de defecto (vea el cuadro Plazos para reclamar). La mencionada Ley establecía también que, en el plazo de dos

años, se debía haber aprobado un nuevo Código Técnico de la Edificación que desarrollase los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad que deben cumplir los edificios. Ese plazo ha sido sobrepasado con creces y el nuevo Código sigue sin aprobar. En su defecto, se están aplicando las Normas Básicas de la Edificación, algunas de las cuales datan de hace más de 20 años. Por ejemplo, los requisitos de aislamiento térmico y acústico de los edificios están regulados por normas del año 1979 y 1988 respectivamente, que han quedado claramente superadas por los avances técnicos y las actuales exigencias medioambientales. Es urgente, por tanto, que entre en vigor el nuevo código para que las exigencias legales se ajusten a la realidad actual.

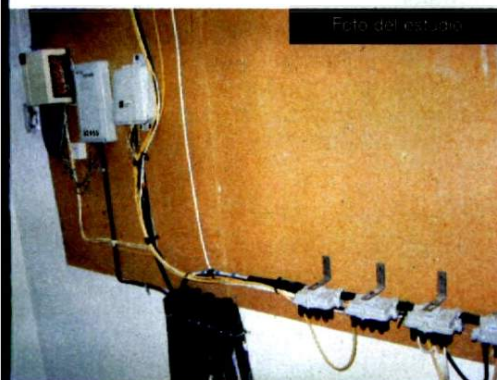
nas grietas debidas al asentamiento del terreno, a una mala realización de las juntas de dilatación o a defectos de acabado. En caso de que lleguen a comprometer la estabilidad estructural, habría que recurrir al seguro decenal.

Protección contra incendios

Aparte de una buena estructura, la seguridad de los habitantes de un inmueble depende también de la existencia de un sistema contra incendios completo y bien diseñado. Es aquí donde se han observado más problemas de los esperados, ya que había 18 viviendas con deficiencias: falta de extintores, hidrantes sin presión, puertas de emergencia cerradas, centralitas de detección inactivas... En estos casos, conviene reclamar al promotor cuanto antes, pues si éste no subsana los fallos, será la comunidad de propietarios, que es la responsable de estas instalaciones, quien debe hacerlo una vez que se ha recepcionado el edificio.



Con un tejadillo por toda protección, estos contadores de gas quedan al alcance de cualquiera que suba a la azotea.



¿Será esto el Recinto de Telecomunicaciones del que habla la Ley? Con esta seguridad, nada más fácil que "pinchar" un teléfono ajeno.

Se oye todo

Hemos comprobado también si el edificio está preparado para garantizar la higiene (presencia de cuartos de basuras, por ejemplo), la salud (ausencia de malos olores o efluvios tóxicos) y la protección del medio ambiente y el ahorro de energía.

Defectos de insonorización

En este punto, el mayor problema ha sido la mala insonorización dentro del inmueble que obliga a los vecinos a soportar el ruido de los ascensores, los grupos de presión, las bajantes de agua y el procedente de las viviendas contiguas. Estos defectos se pueden achacar a una mala construcción (por ejemplo, enchufes que perforan los paneles aislantes) o a materiales que no cumplen los estándares de aislamiento acústico. En general, con los tabiques prefabricados de panel de yeso se oyen más ruidos entre viviendas que con la tabiquería tradicional de ladrillo. En muchos casos, a pesar de todo el diseño está de acuerdo con la normativa vigente, lo que revela la necesidad de actualizar unas normas anticuadas.

Olores y mal aislamiento

Y por si el castigo de los oídos fuera poco, en algunas casas hay que soportar también malos olores debidos a un aislamiento defectuoso de las bajantes de agua, botes sifónicos mal ubicados o ventilaciones (*shunts*) mal diseñadas: por ejemplo, en una promoción de viviendas los tiros de las chimeneas estaban comunicados, por lo que los humos de un vecino podían salir por el salón de otro.

En cuanto al ahorro de energía, se han encontrado seis viviendas en las que el aislamiento era deficiente.

Ni frío ni calor

Revisamos también las tripas del edificio, esto es, las instalaciones de gas, electricidad, fontanería...

Instalación de gas y electricidad

Las instalaciones de gas natural o canalizado no tienen ningún defecto digno de reseñar, aunque hemos visto unos contadores en terrazas abiertas al alcance de cualquiera. Sin embargo, las de electricidad presentaban pequeños fallos, por ejemplo, falta de circuitos de 25 A o de Interruptor General. De cara al usuario, lo más molesto es que en algunas viviendas el número de enchufes es escaso y fal-

LAS 82 VIVIENDAS VISITADAS



RETRASOS EN LA ENTREGA



MEMORIA DE CALIDADES



PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SEGURIDAD



PEPE GOTERA Y OTILIO...

... deben andar por aquí cerca. Y si no, ¿quién es el responsable de estas primorosas terminaciones?

Techos

Placas de escayola rotas, techos abombados, pintura en mal estado, grietas...



Paredes

¿Con qué plomada se ha hecho este tabique? Si las paredes están torcidas, difícilmente pueden encajar los marcos de puertas y ventanas.



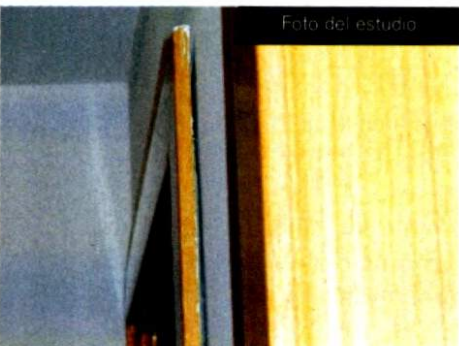
Suelos

Elementos defectuosos, placas de mármol picadas, baldosas de tonos diferentes, parqués mal colocados, malas nivelaciones, ondulaciones...



Carpintería interior y exterior

Defectos en los remates de los marcos y en los interiores de los armarios, rendijas bajo las puertas, malos barnizados, persianas muy delgadas o con mal funcionamiento...



Alicatados y sanitarios

Los azulejos se caen por falta de masa, los sanitarios se mueven o están mal sellados, malos remates en las esquinas y en las juntas de bañeras, sanitarios con arañosos o roturas.

tan tomas para algunos electrodomésticos en las cocinas; hay pocos puntos de luz o no están bien situados, especialmente, en los salones; algunas bases no están bien fijadas a la pared y las exteriores no son estancas.

Fontanería y saneamiento

El saneamiento y fontanería no presentan defectos mayores, aunque hemos encontrado unos pocos casos en los que la presión del agua fría y, sobre todo, la caliente eran insuficientes. También está presente el ya mencionado problema de los olores por un mal sellado de las juntas o ventilaciones mal planteadas (en un baño, el *shunt* estaba perforado para pasar una tubería, con lo que el olor escapaba).

Calefacción y aire acondicionado

La calefacción flojea más: en algunas viviendas, sobre todo unifamiliares, la potencia de la caldera instalada es muy justa para la superficie que hay que calentar, la ubicación de los radiadores no es la más idónea (muchas veces, quedan detrás de la puerta o son demasiado pequeños para la habitación en la que están. Es llamativo también que, en la zona del Levante español, en la mayoría de las viviendas la calefacción se cobre como un extra aparte.

El aire acondicionado no está presente en la mayoría de las viviendas. Algunas se ofertan con una preinstalación, pero en muchas de ellas los conductos están mal realizados o los espacios para la maquinaria son demasiado reducidos. En los pocos casos en que la instalación está completa, la potencia de algunos aparatos se queda corta para el volumen de la casa o las unidades exteriores se sitúan tan juntas en las azoteas que no pueden enfriar correctamente.

Televisión y teléfono

Aproximadamente la mitad de las habitaciones tienen tomas de TV y teléfono, si bien en un 13% de las viviendas visitadas el número total era inferior al que marca la normativa.

Acabados sin primor

Unos materiales de buena calidad y unos remates cuidadosos contribuyen en gran medida al confort de una vivienda. Nuestros inspectores procedieron a revisar si, en efecto, los materiales utilizados correspondían con lo ofertado en las memorias de calidades y si eran los adecuados en techos, suelos, paredes, car-

RECLAMACIONES PRESENTADAS



pintorías, alicatados, etc. Tampoco olvidamos comprobar que todo estuviera en buen estado y con un acabado, por lo menos, correcto.

Sin lugar a dudas, los acabados son el punto débil de la edificación. Ya sea porque los constructores disponen de poco tiempo para realizar los interiores, por la poca profesionalidad de los operarios que intervienen en el proceso o porque la subcontratación de servicios dificulta el control de la ejecución, todas las viviendas visitadas (vea *Pepe Gotera y Otilio*) presentaban deficiencias.

Si bien es cierto que estos fallos no afectan gravemente a la habitabilidad de la vivienda, también es verdad que el usuario (y cualquiera que visite su casa) los estará viendo continuamente. Además, resulta difícil aceptar tantos descuidos cuando se ha pagado un precio muy elevado por cada metro construido.

Fachadas y exteriores

Nuestras visitas no podían quedarse en el interior, pues el portal, las escaleras, las fachadas, las cubiertas y todas las zonas exteriores también forman parte de la construcción. Así pues, las revisamos.

Y si llueve, nos mojamos

Los problemas más notorios se localizan en las cubiertas, con unas impermeabilizaciones que no siempre son adecuadas, lo que se traduce en humedades en los áticos y pisos inferiores. En ocasiones, no se colocan canalones, con lo que el agua escurre por la fachada. En las cubiertas planas, la mala colocación de desagües y baldosas deja el agua retenida con riesgo de humedades.

Aunque resulte complicado, al recibir el edificio es muy recomendable hacer una comprobación exhaustiva del estado de las cubiertas, ya que los fallos pueden provocar problemas muy costosos.

Piscinas y charcos

En las zonas comunes, los inconvenientes más graves se sitúan en las urbanizaciones exteriores. En un alto porcentaje de viviendas, las dotaciones no se corresponden con las ofertadas en la memoria de calidades. Se dan casos en los que la piscina prometida ¡simplemente, no existe!; en otros, las supuestas zonas verdes se entregan sin ajardinar o se han sustituido por enlosados y los caminos se llenan de charcos a causa de la mala nivelación de los pavimentos o la falta de desagües. En algunas piscinas, hemos constatado la falta de conexión a tierra de las escaleras, un defecto que puede poner en riesgo la vida de los usuarios si se produce una derivación eléctrica. Y también hemos encontrado un gimnasio que no tiene ventilación de ninguna clase.

¿Y qué decir de los garajes, que parecen una verdadera carrera de obstáculos? Aunque por lo general el tamaño mínimo de las plazas se cumple, en el 30% de las viviendas visitadas resultaba complicado acceder a ellas: los viales son de-

masiado estrechos para la circulación en los dos sentidos, no hay espejos en las rampas, los recorridos son retorcidos... Un problema habitual son las constantes averías de las puertas automáticas y las filtraciones o goteras.

No se atienden todas las reclamaciones

Como es lógico, ante tal cúmulo de imperfecciones, los usuarios se quejan y sus reclamaciones son atendidas... a medias.

Como se observa en el gráfico, los propietarios de todas las viviendas inspeccionadas presentaron quejas a los constructores debidas al acabado, seguidas en número por las referentes a las zonas comunes que, como hemos visto, presentan bastantes carencias.

En 17 de las 82 viviendas, todas las reclamaciones fueron atendidas por la constructora; en 45 casos, se atendieron unas sí y otras no (es obvio que las empresas no están dispuestas a afrontar algunos fallos que requieren soluciones complicadas) y en 4 viviendas, las reclamaciones todavía están en proceso.

En algunos casos, las reparaciones se hicieron de forma muy rápida, menos de 1 mes, mientras que en otros se demoraron más de un año.

LA OCU SOLICITA UN NUEVO CÓDIGO

Las viviendas revisadas son aptas para ser habitadas, salvando un par de promociones que se entregaron sin acabar totalmente y en las que faltaban instalaciones básicas como el acceso al alumbrado o el teléfono, o la pavimentación de los exteriores. Sin embargo, existen muchas quejas de los propietarios referentes al acabado y muy pocos se muestran satisfechos del estado en que recibieron sus viviendas. El nivel de exigencia no es de extrañar si tenemos en cuenta el alto precio que se paga por las casas y el hecho de que las vamos a utilizar durante toda la vida. Además, en la mitad de los casos, se produjeron retrasos respecto a la fecha fijada en los contratos.

Nuestro estudio también ha podido constatar que las memorias de

calidades que se entregan al comprar los pisos son insuficientes.

Por tanto, a la vista de los resultados, la OCU reclama:

- La promulgación del Código Técnico de la Edificación, que ponga al día los requisitos que debe cumplir una nueva construcción.
- El desarrollo de la Ley de Ordenación de la Edificación introduciendo la contratación obligatoria de un seguro que cubra la responsabilidad a 1 y 3 años (el único obligatorio por el momento es el decenal), pues ahora mismo la subsanación de los defectos de habitabilidad y acabado depende exclusivamente de la solvencia de las empresas.

– La definición del contenido mínimo de las memorias de calidades. ■