

Vitoria-Gasteiz, a 18 de abril de 2012

Sr. D. Javier Maroto
Presidente
Consejo de Administración de Ensanche 21

Estimado sr. Maroto:

En calidad de consejero de la sociedad Ensanche 21, quiero mostrarle mi preocupación por un presunto caso de incumplimiento de la normativa VPO en la promoción de viviendas sita en la parcela OR. 5.2 del sector 19 Aretxabaleta-Gardélegui, así como en alguno de los contratos firmados entre algunas personas adjudicatarias y la promotora.

Se trata, como le digo, de la promoción de viviendas realizada por NASIPA en el Sector 19 OR.5.2 con calificación provisional de 21 de diciembre de 2010, expediente EB1-0919/10-LE-000. En el planteamiento original (2010) existía una parcela de jardines comunitarios para todos los vecinos -166 en total-, tal y como se informó a los adjudicatarios de las viviendas.

En marzo de 2012, adjudicatarios que habían firmado un contrato de compra con la constructora con anterioridad a esta fecha se enteran de que a los nuevos posibles propietarios de las viviendas que quedan en venta se les están ofertando los bajos y primeros pisos con un “jardín de propiedad común y uso privado”, lo que hace que sus viviendas tengan medidas (incluido el jardín) de hasta 246 metros cuadrados.

Solicitada por parte de algunas personas adjudicatarias información a la constructora sobre este cambio de las condiciones informadas en su momento, ésta les informa y entrega copia del permiso concedido por el Gobierno Vasco, de fecha 24 de noviembre 2011, a instancia de la propia constructora, en el que se les autoriza a “modificar ligeramente la topografía de la urbanización con el

fin de que varias viviendas de planta baja tengan acceso a jardines comunes de uso privativo. Dicha modificación no afecta a las superficies útiles de las viviendas. Se trata de mejorar las viviendas garantizando mayor privacidad y seguridad al intrusismo”. Preguntada la constructora sobre cómo afectaba esta situación a su situación como compradores (cambio de las condiciones, quién se hace cargo del mantenimiento de las partes comunes de uso privado, etc), no obtienen contestación

Considerando que la promoción de vivienda se realiza en una parcela municipal, estimo que Ensanche 21 debe preocuparse de resolver o aclarar a la mayor brevedad posible las siguientes cuestiones:

- Si los bajos y primeros tienen un problema de privacidad, ¿por qué no se planteó desde el comienzo del proyecto y no un año más tarde? ¿No está la empresa obligada a informar a los adjudicatarios que ya han firmado un contrato de compra de los cambios producidos en las partes comunes?
- Para dar privacidad a algunos pisos en planta cero y algún primero (no a todos) ¿son necesarios tantos metros cuadrados de zona ajardinada? ¿Es conocedor Ensanche 21 de que dichas parcelas poseen 246, 143, 103 metros cuadrados,...? ¿No existen otros medios para dar privacidad a esas viviendas (por ejemplo, una hilera de arbustos,...)?
- Si es por razón de seguridad y privacidad de los pisos en planta cero, todas las VPO con bajos habitados deberían contar con medidas para ello, pero no es así. Muchos vecinos tienen sus ventanas a ras de acera, y, además, en este caso la urbanización cuenta con un perímetro ajardinado y vallado que les confiere intimidad.
- ¿Se puede considerar “una ligera modificación de la topografía” conceder a 14 vecinos el uso de 1.232 metros cuadrados de uso comunitario?
- Según la Ley de Propiedad Horizontal, el mantenimiento, conservación, seguros, etc. de los elementos comunes son con cargo a la comunidad. Por tanto, surgen preguntas: ¿Todos los vecinos van a tener que mantener y conservar los espacios comunes para disfrute de unos pocos? Si hay que cambiar una valla, las escaleras, etc. u ocurre un

accidente, ¿hasta dónde llega la responsabilidad civil y económica del común de los vecinos?

- Los gastos comunitarios se realizan según el coeficiente de propiedad que depende de los metros de vivienda. Dado que en esta promoción hay viviendas de diferentes medidas -básicamente de 70 y 90 metros cuadrados-, se puede dar la paradoja de que una vivienda de 90 metros sin parcela pague más que una de 70 con una parcela de 200 ó 100 metros cuadrados.
- Desde el punto de vista legal, parece que no se pueden adjudicar estas parcelas directamente a las viviendas, porque se pasarían de los metros legalmente establecidos para VPO. Por tanto, no parece una manera muy adecuada de conceder más metros.
- ¿No se está enmascarando la concesión de más metros de manera ilícita para vender pisos? De hecho, la constructora ha reconocido a un grupo de adjudicatarios que se ha pedido para poder dar salida a esos pisos.
- ¿Cómo es posible que una vivienda de 70 metros que cuenta ya con una terraza de 11,3 tenga además el uso privado de 246 metros cuadrados de terreno? Según la Ley de VPO, un piso no puede tener más de un 10% de su superficie útil en el exterior.

Agradeciendo de antemano su colaboración, y esperando que este asunto se trate por la Sociedad a la mayor brevedad posible, reciba un cordial saludo.

Gorka Urtaran Agirre
Consejero Ensanche 21

Nota: Envío copia de la petición al gerente de la sociedad.