

INFORME TÈCNIC SOBRE DEFICIÈNCIES A L'HABITATGE [ADREÇA]

Els antecedents s'exposen tots junts en un paràgraf frase

Qui emet l'informe ja està identificat al peu de signatura

0) ANTECEDENTS

[Nom i cognoms], arquitecte tècnic col·legiat núm. 01234, havent realitzat visita a l'habitatge situat a [adreça], en data 2 de febrer de 2020, informa sobre l'estat de dues reclamacions realitzades el 28 de gener de 2019 pel propietari de l'habitatge Sr. [Nom i cognoms], que va adquirir l'habitatge el 25 de gener de 2018, reclamacions relatives a:

- l'estat de la balconera situada al menjador de l'habitatge i
- l'estat del paviment de l'habitatge.

1) BALCONERA DEL MENJADOR

Es realitza inspecció visual per part de l'Àrea Tècnica de l'Agència Municipal de l'Habitatge.

Es tracta d'una balconera amb marc d'alumini amb dues fulles corredisses també d'alumini.

Es detecta que el pestell que ha de fixar la fulla corredissa de la balconera amb el marc d'aquesta no s'ajusta correctament i no permet que es pugui fixar.

En el moment que la balconera està tancada, tot i que les dues fulles encaixen verticalment amb el marc de la balconera, hi ha una petita franquícia que no permet que el pestell fixi la fulla amb el marc. De tal manera que, quan es prem la fulla contra el marc per tancar-la totalment, aquesta pressiona sobre l'altra fulla i trasllada la franquícia a l'altre costat de la balconera.

2) ESTAT DEL PAVIMENT

S'inspecciona visualment el paviment de l'habitatge i no es detecta cap deficiència que ocasioni l'incompliment dels requisits d'habitabilitat, element necessari per tal que una incidència pugui ser reclamable segons indica la Llei d'Ordenació de l'Edificació vigent a l'article 17b per la garantia a 3 anys.

3) ANNEX FOTOGRÀFIC

[fotografies inserides aquí]

[Nom i cognoms]
Arquitecte tècnic

A [Població], el 2 de febrer de 2020

Cal expressar els verbs en passat, ja que són fets ja acabats

Cal redactar aquest punt de manera més clara i cohesionada

En aquest paràgraf hi ha barrejats fets i fonaments de dret

Convé situar l'annex amb fotografies com a document separat de l'informe

Al peu de signatura, la identificació funcional s'escriu abans del nom i amb l'article al davant

Què hem de fer?

- Aplicar l'estructura de l'informe, amb un apartat específic per a la inspecció.
- Establir un apartat per al fonament de dret.
- Establir un apartat de conclusions.
- Separar la informació en paràgrafs numerats amb cardinals i separats amb una línia en blanc.
- Fer constar les dates de cada fet i ordenar-los cronològicament, dins de l'apartat.
- Situar l'annex amb les fotografies després del peu de signatura.
- Evitar la duplicitat de la identificació de qui emet l'informe.
- Emprar el passat per a les accions de la inspecció.
- Corregir els gerundis incorrectes.
- Corregir la passiva incorrecta.
- Evitar els verbs jòquer, com ara *realitzar* [subratllat en blau].
- Suprimir elements innecessaris de les frases, per fer-les més concises.
- Esmenar l'ús de la tipografia: negreta i cursiva.
- Emprar correctament les majúscules i minúscules.
- Escriure correctament els articles d'una llei.
- Utilitzar la 1a persona del singular a la conclusió.
- Escriure correctament el peu de signatura.
- Escriure correctament la datació.

Corregit

Identificació de l'expedient

Informe sobre la revisió de deficiències en un habitatge, ubicat a [adreça].

Antecedents

1. El 30 d'octubre de 2018, l'Agència Municipal de l'Habitatge de Població (AMHP) va recepcionar l'edifici situat a [adreça], de part de l'empresa constructora Nom.
2. El 25 de gener de 2019, el senyor Nom Cognom Cognom va adquirir l'habitatge [pis, porta] de l'edifici esmentat.
3. El 28 de gener de 2020, el senyor Cognom va presentar a l'AMHP una reclamació per incidències sobre l'estat dels següents elements de l'habitatge:
 - La balconera situada al menjador de l'habitatge.
 - El paviment de l'habitatge.
4. El 2 de febrer de 2020, l'Àrea Tècnica de l'AMHP va visitar l'habitatge per inspeccionar les incidències reclamades.

Resultat de la inspecció [o bé Acta d'inspecció o Descripció de la inspecció]

1. Es va inspeccionar visualment la balconera i es va detectar el següent.
 - a. Es tracta d'una balconera amb marc d'alumini i amb dues fulles corredisses, també d'alumini.
 - b. El pestell, que fixa la fulla corredissa al marc de la balconera, no s'ajusta correctament i no permet que es pugui fixar.
 - c. Quan la balconera està tancada, tot i que les dues fulles encaixen verticalment amb el marc, hi ha una petita franquícia que no permet que el pestell de la fulla es fixi al marc. D'aquesta manera, quan es prem una fulla contra el marc per tancar-la totalment, aquesta fulla pressiona sobre l'altra i trasllada la franquícia a l'altre costat de la balconera.

Com a conseqüència d'això, sempre queda una petita separació entre la fulla i el marc de la balconera, no apreciable visualment, que no n'assegura l'estanquitat a l'aire.
2. Es va inspeccionar visualment el paviment de l'habitatge. Tot i que en picar amb les mans sobre el paviment se sentia un soroll de buit, no es va detectar cap deficiència que incompleixi els requisits d'habitabilitat.

Fonaments de dret

D'acord amb el que disposa l'article 17.1.b de la Llei 38/99, de 5 de novembre de 1999, d'ordenació de l'edificació, s'estableix una garantia de 3 anys, a comptar des de la data en què es recepciona l'edifici, pels danys materials causats a l'edifici per vicis ocults o defectes constructius que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat.

Conclusió

1. Informo favorablement sobre la reparació de la balconera, ja que el tancament deficient entra en la garantia de 3 anys, perquè l'estanquitat no queda assegurada i s'incompleixen els requisits d'habitabilitat.
2. Informo desfavorablement sobre la reclamació de danys en el paviment, ja que no entra en la garantia perquè no s'incompleixen els requisits d'habitabilitat.

Annexos

Annex fotogràfic de la inspecció.

Població, 6 de febrer de 2020

L'arquitecte tècnic de l'AMHP

[Nom i cognoms]

Organització i estructura del text

- ✓ Estructurem el document en els apartats propis de l'informe.
- ✓ A més, hi incloem un apartat específic per al resultat de la inspecció i l'estructurem en punts, per fer més clara la informació.
- ✓ Establim un apartat de conclusions, per expressar el sentit de l'informe respecte de les reclamacions (favorable/desfavorable).
- ✓ Posem el títol a cada apartat, en negreta.
- ✓ Separem i numerem amb cardinals els punts de cada apartat.

Hem separat el fonament de dret dels fets

Com que només n'hi ha 1, no cal numerar-lo

Amb la conclusió, hem indicat clarament el sentit de l'informe.

Hem posat les fotografies com a annex i hem inclòs un apartat d'annexos per fer-ho constar

Hem separat els antecedents en paràgrafs diferents i els hem ordenat cronològicament

Hi hem inclòs un apartat específic per al resultat de la inspecció

Hem separat la informació sobre la balconera, perquè sigui més clara.

Hem redactat la informació en 2 frases, més clares i d'una llargada adequada

Correccions

- ✗ havent realitzat visita a l'habitatge
- ✓ va visitar l'habitatge

- ✗ es realitza inspecció visual
- ✓ es va inspeccionar visualment

- ✗ es va visitar per part de l'Àrea Tècnica → passiva incorrecta
- ✓ correcció → l'Àrea Tècnica va visitar

- ✗ es detecta
- ✓ es va detectar

- ✗ s'inspecciona visualment
- ✓ es va inspeccionar visualment

- ✗ Llei d'Ordenació de l'Edificació
- ✓ Llei d'ordenació de l'edificació

- ✗ article 17b
- ✓ article 17.1.b

- ✗ A [Població], el 2 de febrer de 2020
- ✓ [Població], 2 de febrer de 2020

- ✓ eliminem les majúscules dels títols
- ✓ eliminem la cursiva del títol de l'informe
- ✓ eliminem la negreta de la data
- ✓ emprem la 1a persona el singular en les conclusions
- ✓ escrivim correctament el peu de signatura



- En els documents que tenen una part expositiva i una part resolutiva (decrets, resolucions, informes, propostes d'acord, etc.), la claredat de la informació és fonamental, perquè s'hi pren una decisió; per tant, el document ha de reflectir el procés lògic fins a la resolució.
- Si és convenient, l'informe pot contenir apartats específics relacionats amb l'àmbit de què tracten.



Si en voleu saber més de les correccions d'aquest document, consulteu el *Llibre d'estil de la Diputació de Barcelona*:

- Llargada, concisió i ordre dels elements de la frase: capítol 1, pàg. 22 i 23
- Majúscules i minúscules: capítol 13, pàg. 143-144
- Ús de la tipografia: capítol 17, pàg. 185
- Temps verbals: capítol 20, pag. 265-270
- Oracions passives: capítol 20, pàg. 276