

“La ITE intenta concienciar de que el cuidado del edificio prolonga su vida útil e incrementa su valor”



Iñaki Pérez.

Por Mariana Escribano

Iñaki Pérez, nacido hace 45 años en Bilbao, cursó sus estudios en las Escuelas de Arquitectura Técnica de Burgos y Barcelona. Sus comienzos laborales fueron en empresas constructoras pasando, posteriormente, a montar su propio estudio. Actualmente desempeña su profesión dentro de la efervescencia del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Bilbao y entre el ir y venir de las expropiaciones, rehabilitaciones y los nuevos proyectos urbanísticos.

Su inquietud por la profesión hizo que, en el año 98, entrara a formar parte de la Junta de Gobierno del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Bizkaia, en calidad de vocal. En la siguiente

“Las Instrucciones en caso de Emergencia y el Manual de las Viviendas son dos particularidades introducidas en el Modelo de Libro del Edificio de nuestra Comunidad Autónoma”

legislatura (2002) pasó a ocupar el puesto de secretario y, en ese mismo año, se crea Erailur (Comisión para la Edificación de Bizkaia), de la que fue uno de los fundadores y miembro de la Junta Directiva, siendo actualmente su Presidente.

¿Qué es la LOE y a quién afecta?

Es la Ley de Ordenación de la Edificación de ámbito estatal la que se encarga de regular todo el sector de la edificación y que está vigente desde Mayo del 2000. Obliga a todos y cada uno de los que intervienen de principio a final en el proceso de la edificación, como son los promotores y constructores, arquitectos, aparejadores, contratistas, fontaneros, electricistas etc. y también a los propietarios y usuarios de los edificios.

En los artículos 7 y 9 de la L.O.E. se puede ver una obligatoriedad puntual hacia el promotor, que no existía anteriormente ¿es así?

Efectivamente, a través de dichos artículos se le exige al promotor que, una vez acabada la obra, constituya el Libro del Edificio en el que estarán incluidas las características del edificio, los agentes

que han intervenido y el Proyecto Final de Obra, en el que estarán recogidas todas las modificaciones que se hayan podido dar. Además, establece la obligación que tiene el promotor de entregar esa documentación o Libro del Edificio a los usuarios finales o compradores de las viviendas.

¿Pero es el promotor el que directamente confecciona el Libro del Edificio?

Aunque la obligación por ley le corresponde al promotor, normalmente son sus técnicos, arquitecto y aparejador, los mismos que han construido el edificio, los que lo realizan. Además, son estos mismos los que deciden las operaciones de mantenimiento y sus intervalos.

¿Se están cumpliendo estas obligaciones de la ley en las diferentes Comunidades Autónomas?

Sí se van cumpliendo, pero hasta que las propias Comunidades no van dictando sus propias leyes desconocemos qué singularidades va a presentar cada una. Hoy en día nos acogemos a un Libro del Edificio que se aplica de una manera desigual y dispersa, ya que se basa en una ley general. A partir de mayo de 2000, las Comunidades Autónomas, a diferentes ritmos, empiezan a aprobar sus propios

Modelos de Libro del Edificio que cumplen con la Ley Estatal y luego tienen, según cada Comunidad, sus propias particularidades.

¿Qué nos puede contar hoy, del Modelo del Libro del Edificio para la Edificación del País Vasco?

Pues que el Gobierno Vasco, desde su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ha redactado el Decreto 250/2.003 y la Orden de 22 de Octubre por los que se establecen los modelos de documentos que componen el Libro del Edificio en nuestra Comunidad Autónoma. Pero, aunque se ha aprobado este pasado noviembre, no entrará en vigor hasta pasados seis meses, así que será a partir del 26 de Mayo del 2004 cuando tengamos que entregar los documentos según este Modelo.

¿Qué particularidades incorpora nuestro Modelo de Libro del Edificio?

Una diferencia respecto a las demás Comunidades es que el Modelo elaborado por el Gobierno Vasco afecta a los edificios de viviendas de nueva planta y también a los de rehabilitación integral, en los que estarán incluidos los edificios antiguos que se rehagan por dentro completamente. En estos casos tendrán la obligación, sólo si son de viviendas, de entregar el Libro del Edificio.

¿Y qué pasaría si estuvieran destinados a oficinas?

Pues que no tendrían la obligación de seguir el Modelo del Gobierno Vasco. Sí sería necesario entregarles el Libro, pero podrían seguir cualquier otro Modelo, o ceñirse, sin más, a la Ley General.

¿A qué es debida esa diferencia?

Fundamentalmente a que los edificios no destinados a vivienda son propiedad de empresas y éstas ya tienen sus propios sistemas de mantenimiento de los edificios, ya

que saben que el espacio destinado a su negocio deben de conservarlo en condiciones.

¿Y no es así en las viviendas?

No, todavía no lo entiende así la mayoría de la gente. Por eso intentamos concienciar de que si tu edificio está bien cuidado y mantenido, por una parte, evitas riesgos a los propios propietarios y a los transeúntes y, por otra parte, las actuaciones que sean necesarias rea-

"El Modelo elaborado por el Gobierno Vasco afecta a los edificios de viviendas de nueva planta y también a los de rehabilitación integral"

lizar, si se hacen de manera periódica y programada, son mucho más racionales y el impacto es mucho menor. El resultado es que la vida del edificio se prolonga en mejores condiciones y, además, se incrementa su valor.

En definitiva, ¿de qué elementos se dispone para sensibilizar al propietario de una vivienda?

Por una parte, la Ley de Propiedad Horizontal establece la responsabilidad del Administrador de Fincas de crear una Previsión de Fondos, correspondiente al 5% del presupuesto anual, para labores de mantenimiento del edificio. Por otra parte, la LOE y su desarrollo autonómico dice que tiene que haber un Libro del Edificio con un programa de mantenimiento en el que se encuentren reflejados los trabajos que serán necesarios hacer y cuándo. Y, por último, están las ITE que revisan periódicamente el edificio y deciden qué técnico especializado debe cometer sus reparaciones si las hubiera.

¿De qué consta nuestro Modelo de Libro del Edificio?

Está formado por cuatro tomos o carpetas: el Cuaderno de Regis-

tro, que tiene incluida otra carpeta con un apartado como es el Registro de Incidencias, Mantenimiento y Reparaciones; una segunda carpeta es el Documento de Especificaciones Técnicas, que incluye el Proyecto y el Manual de Uso y Mantenimiento; una tercera es el Archivo de Documentos en el que se encuentran: las licencias, seguros, ...; y, por último, se encuentra el Manual de las Viviendas.

¿Y qué novedades incorpora nuestro Modelo de Libro del Edificio?

Las Instrucciones en caso de Emergencia es una singularidad introducida en dicho Libro (incendios, inundaciones, ... etc). Otra novedad es el Manual de las Viviendas por el que se da a cada propietario un pequeño manual en el que vendrán reflejadas, por un lado, las características de su vivienda, con planos y descripción de superficies y materiales, y, por otro, las instrucciones, tanto de mantenimiento como de buen uso de la misma.

¿Y respecto a las zonas comunes?

También existe una novedad al respecto como es el contemplar el mantenimiento de las zonas comunes, claro está que no pertenezcan al Ayuntamiento, con sus espacios ajardinados, su alumbrado y la conducción de aguas a través de los alcantarillados.

Díganos alguna singularidad de alguna otra Comunidad Autónoma.

En Madrid, por ejemplo, se han excedido, a mi juicio, en detallar cómo tiene que ser físicamente el documento. Ordenan que las tapas de la carpeta sean de cartón, con dos anillas y hasta incluso indican el gramaje que debe tener el papel. Sin embargo, la Comunidad de Navarra le da prioridad a disponer cada inmueble de una dependencia con una estantería donde depositar el Libro del Edificio y de una mesa donde poder consultarlo.