

Ciudadanos

El plan de inspecciones técnicas de edificios se pone en marcha este mes

Los promotores de nuevas viviendas entregarán un libro a los vecinos para registrar los trabajos de conservación

MARTA FDEZ. VALLEJO BILBAO

Los edificios del territorio comenzarán a pasar inspecciones técnicas este año. El Departamento de Vivienda del Gobierno vasco ha dado el pistoletazo de salida al programa diseñado para mejorar la calidad de las edificaciones nuevas y el estado de conservación de los inmuebles viejos. En definitiva, una especie de 'ITV' para inmuebles.

El primer paso es la entrada en vigor a finales de este mes de un decreto del Ejecutivo autónomo que obliga a los promotores inmobiliarios a entregar a la comunidad de vecinos el denominado 'Libro del Edificio', en el que se recogerá una documentación exhaustiva sobre el inmueble. Este

ejemplar será obligatorio en todos los edificios de viviendas que obtengan el certificado final de obra a partir del próximo 26 de mayo.

Desde los diez años

En este libro, diseñado por los técnicos del Departamento de Vivienda, se recogerán todos los planos -desde las tuberías del agua a las de la calefacción o el saneamiento-, los datos del arquitecto, aparejadores o las contratas que participaron en la construcción. La comunidad de propietarios tendrá la obligación de anotar las obras, incidencias o trabajos de mantenimiento que se acometan y de incorporar cualquier documentación relacionada con la vivienda. En este registro se recogerán también las sucesivas «inspecciones

LAS MEDIDAS

- **Libro:** Los promotores de vivienda nueva deberán entregar a los compradores el 'Libro del Edificio', con todos los datos sobre el inmueble. La comunidad de propietarios tendrá que mantenerlo al día.
- **Inspecciones:** Edificios nuevos y rehabilitados serán revisados antes de su entrega, y a inmuebles de más de diez años se les someterá a inspecciones periódicas.

«La nueva normativa exige al propietario mantener en buen estado su vivienda»

técnicas» que se realicen, según reza el propio documento.

Vivienda ultima la orden por la que se regulará la forma en la que se desarrollarán esas inspecciones en los próximos meses. Los edificios de nueva construcción y los que sufran una rehabilitación inte-



CONTROL. Técnicos del Gobierno vasco verificarán los materiales

gral serán sometidos a un primer examen para comprobar los materiales empleados y la calidad de los diferentes elementos de la edificación antes de ser entregadas las viviendas, según informaron ayer

fuentes del Ejecutivo autónomo. Las inspecciones se repetirán cada cinco años.

Las construcciones más viejas deberán pasar esta 'ITV' de forma periódica a partir de los diez años de antigüedad. Un grupo de expertos lleva a cabo en la actualidad una experiencia piloto de inspecciones en los tres territorios, antes de que se ponga en marcha el programa de forma oficial. Fuentes del Departamento de Vivienda explicaron ayer que los elementos que se revisarán serán, entre otros, tejados, tuberías, estructuras de la casa y elementos de las fachadas. Los propietarios sufrarán además el coste de la inspección.

«La obligatoriedad de las revisiones, tan rutinarias en los coches, se trasladan a las viviendas con la entrada en vigor del decreto. Habrá que acostumbrarse a mantener las casas en buen estado», manifestaron ayer los responsables de la Cámara de la Propiedad de Vizcaya durante la presentación de un modelo de libro para uso de las propias comunidades de vecinos.

EL DIARIO DE CASA

Según explicó ayer la presidenta de la Cámara de la Propiedad Urbana, las casas van a tener a partir de ahora una memoria, en virtud de un decreto aprobado por el Departamento de Vivienda hace unos meses. Todos los edificios cuya construcción o rehabilitación termine a partir del próximo día 26 van a tener un libro, entre el diario y la cartilla sanitaria, en el que se van a ir anotando todas las incidencias rese-

ñables respecto a su estado desde el principio de su construcción. En efecto, el libro del edificio hará constar todos los pormenores y pormayores del mismo, la identificación de sus constructores, arquitecto, aparejador, contratistas y, en general, de todos los agentes implicados en la construcción. También se incluirán los planos de las viviendas, los garajes, detalle y plano de conducciones, tuberías, licencias, permisos, cargas, gra-



SANTIAGO GONZÁLEZ

vámenes, servidumbres y otras especificaciones de la situación jurídica del edificio y las viviendas. El libro, que será entregado a los propietarios y deberá permanecer en un lugar de uso común, registrará todas las obras y reformas que se acometan.

Es una buena idea. Este registro contribuirá a poner algo de transparencia en un mercado del que hasta ahora se enseñoreaban la opacidad y alguna incertidumbre. Ya no harán falta inda-

gaciones para averiguar si el piso está libre de cargas; bastará el libro. El comprador tendrá una información fiable sobre el estado de conservación del inmueble y la existencia (o inexistencia) de defectos estructurales. Es probable que su sola existencia también contribuya a diluir la resistencia de esos vecinos que siempre se muestran remolones a aprobar reformas necesarias para el edificio, pero que sus propias viviendas no requieren de manera urgente. La medida, ya digo, es razonable y en esta ocasión la Cámara se ha adelantado al Departamento de Vivienda en la difusión de la buena nueva.

BILBAO / 4

Detenido por propinar una paliza a una persona con un puño de hierro



GUIPÚZCOA / 15

La Diputación propone a Francia que elimine el peaje de Biriattou

SEVILLA / 17

Una niña de un año muere al atropellarla su padre por accidente



empleados en las viviendas y la calidad de todos los elementos. / BLANCA CASTILLO

Colectivos sociales exigen que se garantice el derecho a la vivienda

57 asociaciones se unen para denunciar el «mercantilismo» del sector y reclamar una «mayor apuesta» por el alquiler social

ADOLFO LORENTE BILBAO

Más de medio centenar de colectivos sociales de Euskadi han unido sus voces para exigir a las instituciones que garanticen el derecho universal a una vivienda «que posee toda la población vasca, hecho que ahora no ocurre». Tras denunciar el «mercantilismo» que de este derecho se hace en el País

Vasco, advirtieron de que su vulneración «atenta directamente contra la dignidad de los ciudadanos».

Todos los sindicatos con representación en la comunidad autónoma, asociaciones de vecinos, plataformas por los derechos sociales y contra la exclusión, colectivos juveniles o asociaciones de apoyo a inmigrantes conforman la plan-

Reivindican una mayor penalización para los propietarios de pisos vacíos

cha de la recién constituida plataforma, que nace con el objetivo de combatir «este problema social de primera magnitud». Los 57 entes firmantes presentaron ayer en Bilbao un documento que consta de diez puntos y al que pretenden que se adhieran «muchos más colectivos sociales» para que sus reivindicaciones sean escuchadas.

El manifiesto, que fue leído en castellano, euskera y francés, insta a las instituciones a dar «un giro radical» a su política de vivienda porque el derecho a un hogar, agrega, «debe quedar fuera de la lógica del mercado».

«Lujo inadmisibles»

Las palabras del lunes del consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, Javier Madrazo, cuando aseguró que Euskadi es un «referente en el Estado» en materia de vivienda protegida —uno de cada tres pisos edificados es VPO—, parecieron no convencer a estos colectivos, quienes exigieron que «el dinero público se dedique a la promoción directa de vivienda pública», así como «una apuesta decidida por el alquiler social».

Después de calificar la vivienda vacía como «un lujo inadmisibles» y reivindicar una mayor penalización para los propietarios de pisos vacíos, los firmantes abogaron por evitar las actitudes especulativas en la gestión del suelo, una actividad «que habitualmente emplean los ayuntamientos como vía de financiación». Asimismo, reclamaron a las cajas de ahorros, «dado su carácter social», que inviertan dinero en solucionar este problema «en lugar de lucrarse aprovechando la desprotección que sufre este derecho».

MÁS INFORMACIÓN

e-mail: etxebizitza@euskalherria.org

Y ADEMÁS...

URBANISMO / 5

El ex director de Bilbao Ria 2000 vuelve para dirigir la regeneración de Zorrozaurre Pablo Otaola dejó la sociedad interinstitucional por el IVAM

BASAURI / 5

Basagoiti dice que la operación de Bolueta provoca despidos en la planta de Sidenor El PP denuncia el incumplimiento del plan de recolocaciones

MUSKIZ / 10

La ferrería de El Pobal se abrirá al público el 17 de junio convertida en un museo La restauración del conjunto monumental ha durado doce años

CANARIAS / 15

Un juez condena a la Iglesia a indemnizar a una profesora de Religión despedida El fallo considera que fue apartada «sin motivo» de su puesto de trabajo

Los propietarios de nueva vivienda deberán registrar en un libro las obras e incidencias

GUILLERMO MALAINA

BILBAO.- No habrá más viviendas de nueva construcción *indocumentadas* a partir del próximo día 26, con la entrada en vigor de la nueva normativa aprobada por el Gobierno vasco. Los promotores estarán obligados a entregar una exhaustiva documentación al comprador con todos los datos técnicos del piso y la constructora. Los nuevos propietarios también tendrán que asumir nuevos deberes: anotar en ese libro del edificio cada incidencia que se produzcan en la comunidad.

El Departamento vasco de Vivienda y Asuntos Sociales aprobó el pasado 21 de octubre el decreto que regula las obligaciones de promotores y compradores de las nuevas viviendas. El objetivo fundamental de esta norma, que también se aplicará a los edificios que se sometan a una rehabilitación integral, es garantizar la conservación adecuada de los mismos.

Ante la próxima entrada en vigor de esta normativa, la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Bizkaia presentó ayer un modelo de lo que ya se conoce como el *Libro del Edificio*. Según lo definió la presidenta de este organismo, María Jesús Ellakuria, «se trata de un documento donde se recoge toda la información que permite conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio, sino también su régimen jurídico, cargas, gravámenes, modos de conservación y mantenimiento posterior, tanto de los edificios como de cada una de las viviendas».

Una vez construido el bloque de viviendas, o reformado, el promotor deberá entregar el *Libro del Edi-*



Un obrero trabaja en un bloque de viviendas en construcción. / MITXI

ficio al presidente de la comunidad, que a partir de ahí asumirá su cuidado y actualización paulatina. «Esta deberá consignar las reparaciones, reformas y demás trabajos

de mantenimiento que se lleven a cabo en el inmueble», explicó.

La presidenta de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Bizkaia remarcó que este segui-

miento, además de favorecer una más óptima conservación de los inmuebles, facilitará la resolución de los conflictos. A su juicio, el hecho de que cualquier incidencia quede registrada en este *Libro* permitirá corroborar si cada parte –promotor, constructor y comprador– ha cumplido con su cometido para que el edificio esté en buenas condiciones. Esto tiene su importancia a la vista del elevado número de disputas que hay en este sector. Según datos de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Bizkaia, en la actualidad el 30% de los casos que se encuentran en los juzgados pendientes de resolución está relacionado con la vivienda.

El Libro del Edificio

El amplio volumen incluye todo tipo de documentos, cuya actualización permitirá hacer un seguimiento de la vida del inmueble.

► **Cuaderno de registro:** datos iniciales del edificio, registro de incidencias y de operaciones de mantenimiento y reparaciones.

► **Especificaciones técnicas:** proyecto final de obra, datos técnicos, manuales de uso, mantenimiento y emergencias.

► **Archivo de documentos:** licencias de construcción, certificados de control de calidad, acta de recepción de la obra, documentos de garantía, seguros, escrituras y cargas existentes, entre otros datos.

► **Manual de vivienda:** manuales de las viviendas que recibe cada propietario de manera individualizada y que incluye operaciones de mantenimiento, así como garantías de los equipos individuales, planos de garajes y trasteros.

«Ya no va a valer eso de ‘yo no sabía nada’»

G. M.

Eraiur –asociación que integra a aparejadores, arquitectos, promotores y constructores– considera que la nueva normativa que obligará a las comunidades a tener al día un registro sobre las reformas en las nuevas viviendas favorecerá su conservación.

El presidente de Eraiur, Iñaki Pérez, corroboró ayer que el *Libro del Edificio* obligará a las promotoras a dar una información detallada al comprador –algo que muchas ya lo están haciendo–. «Para los usuarios», añadió, «es una mejora, porque recibirán la documentación del edificio, pero también es una respon-

sabilidad, ya que ya no les va a valer eso de decir: ‘yo no sabía nada’».

Iñaki Pérez apuntó, no obstante, que si todas las partes –promotores y compradores– cumplen con su obligación, la *esperanza de vida* de los pisos aumentará: «Naturalmente, uno de los objetivos de este documento es concienciar a los propietarios de que cuando se compra un edificio hay que cuidarlo y tratarlo bien. Todo esto va a redundar en un mayor control de los pisos y una revalorización. Esto, que lo tienen muy claro las empresas que compran oficinas, el propietario de a pie no lo tiene tan claro».

El presidente de Erai-

ur matizó, sin embargo, que el decreto aprobado por el Gobierno que es mejorable. Según dijo, esta asociación fue consultada por el Ejecutivo vasco, pero en la «parte final del proceso».

«En los últimos borradores de este decreto, hubo una consulta con intervinientes del sector. Nosotros hicimos varias propuestas y algunas de esas ideas se han incorporado al *Libro*, pero no todas. Nos han dado un poco voz, pero muy al final del proceso», indicó.

A su juicio, el documento a cumplimentar por los promotores y, posteriormente, por la comunidad es demasiado ambicioso en cuanto



Iñaki Pérez. / MITXI

a contenidos. «Más que faltar, yo creo que le sobran algunas cosas. Entendemos que es excesivamente puntilloso en

algunas cosas y un poco redundante. Uno de los documentos que debe aportar el promotor es el proyecto de ejecución del edificio en el que están todos los parámetros. Entonces, no hay por qué repetir esto en otra carpeta».

Otra cuestión es el cumplimiento de la normativa, al menos mientras el Gobierno vasco no regule la ITV de la vivienda. El presidente de Eraiur dijo que no se ha establecido «quién va a controlar que esto se haga, que se haga bien, y que los usuarios lo cumplan. A pesar de que se haya hablado de inspecciones, lo cierto es que no hay un mecanismo concreto».

La ITV en las viviendas nuevas será obligatoria a partir del próximo día 26

REFORMAS También los edificios que se sometan a una rehabilitación integral deberán hacerlo

Ruth Manzano Bilbao

LAS INSPECCIONES técnicas, tan rutinarias en el caso de los vehículos, se han trasladado al ámbito de la vivienda. Así, a partir del próximo día 26, tanto los edificios de nueva construcción como aquellos que hayan sido sometidos a una rehabilitación integral deberán pasar obligatoriamente la ITV. Para ello, las comunidades de vecinos contarán con el "Libro del Edificio", que deberá recoger documentación exhaustiva sobre el inmueble así como toda aquella que haga referencia a los trabajos de mantenimiento que se lleven a cabo en el edificio.

Este libro, que surge con la entrada en vigor de un decreto del departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco, es, en definitiva, un manual que recoge «la vida y milagros de un inmueble», según explicó ayer la presidenta de la Cámara de la Propiedad, María Jesús Ellakuria. «Todos los ciudadanos tienen derecho a una vivienda digna» y con esta nueva normativa, dijo, «se mejorará la calidad de la edificación así como su uso y mantenimiento». Y es que el coste de la ausencia de calidad en el sector de la construcción en el conjunto del Estado, incluida la edificación, obra pública e industrial, supera los doce millones de euros al año.

Sin embargo, esta nueva normativa -pionera a nivel del Estado-, exige «un cambio de mentalidad» tanto a constructores como a



María Jesús Ellakuria y José Alonso, letrado, con el "Libro del Edificio". Zarrabeitia

propietarios, que deberán acostumbrarse a las inspecciones técnicas de sus viviendas y a la obligatoriedad de mantenerlas en buen estado.

La obligación de formalizar el "Libro del Edificio" le corresponde al promotor, que habrá de entregarlo al propietario o administrador de la comunidad. La entrega del documento se hará constar en el escritura de compra venta y a partir de este momento, es responsabilidad del presidente de la comunidad el mantenerlo actualizado y custodiarlo.

En corto

1.A los promotores

Les obliga a recopilar toda la documentación relativa la edificación: planos, situación, licencias, quienes han intervenido en la obra...

2.A los propietarios

Les exige conservar en buen estado la vivienda, así como mantener y actualizar la documentación.

«Todos los ciudadanos tenemos derecho a una vivienda digna y este libro nos ayuda»

María Jesús Ellakuria
Pta. de Cámara de la Propiedad

Vivienda realizará inspecciones técnicas en los edificios

El Gobierno vasco busca con el nuevo decreto, pionero en Euskadi, el buen uso y conservación de los inmuebles ■ Afectará a los pisos nuevos

E. VILLAR BILBAO

Todas las viviendas que obtengan el certificado final de obra a partir del próximo 26 de mayo deberán contar con el 'Libro del edificio', un documento obligatorio, exigido por el nuevo decreto del Departamento de Vivienda del Gobierno vasco, que recoge la historia de cada inmueble, «desde su gestación hasta todo lo que ocurra en él», explicó José Alonso, letrado jefe de la Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia. Por su obligatoriedad, inspectores oficiales revisarán de forma regular la conservación del edificio y, en caso de no cumplimiento por parte de promotores y de usuarios, conllevará las sanciones que la Administración establezca, aspecto aún por regular.

Con el fin de mantener la calidad de las construcciones pero también de su mantenimiento, Euskadi ha sido la primera comunidad junto con Navarra que regula este asunto. La nueva legislación exige así a los promotores de viviendas nuevas (posteriores al 26 de mayo o que realicen reformas integrales) que entreguen al presidente de la

El documento obliga a los promotores a crear el 'Libro del edificio', que pasará a la gestión de los vecinos

comunidad de vecinos documentación exhaustiva sobre el edificio.

Es el 'Libro del edificio', que deberá incluir la recepción de obras, la relación de agentes que han intervenido en el proceso de edificación y las instrucciones de su uso y mantenimiento del inmueble y sus instalaciones. «Será útil de cara a un proceso judicial, en caso de daños a terceros, de problemas de distancias entre garajes, además de para no perjudicar la imagen del parque inmobiliario», dijo Alonso.

Redes y ubicaciones

El documento, «inteligible y muy fácil», servirá además a los vecinos en caso de realizar alguna reparación para ver por dónde discurren



Las obras de reforma deben especificarse en el registro del inmueble.

las instalaciones eléctricas, las conducciones o dónde se encuentra el foso séptico, entre otros. Y serán ellos quienes rellenen los formularios con las reformas realizadas en su comunidad. Además, incluirá

los aspectos jurídicos, cargas, gravámenes y modos de conservación posteriores. La Cámara de la Propiedad Urbana de Bizkaia colaborará en el asesoramiento a los propietarios.