



El presidente de ERAILUR valora positivamente este Decreto del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

IÑAKI PÉREZ: “LA ENTRADA EN VIGOR DEL *LIBRO DEL EDIFICIO* ES UNA MUY BUENA NOTICIA PARA EL SECTOR”

- Hoy miércoles, 26 de mayo, entra en vigor el Decreto que regula el Libro del Edificio, un conjunto de documentación que obligatoriamente deberán recibir quienes adquieran una vivienda de nueva construcción o rehabilitación integral.
- Los profesionales del sector reunidos en ERAILUR, arquitectos, aparejadores, constructores y promotores, creen que contribuirá al correcto mantenimiento de los edificios.

“El Libro del Edificio que hoy entra en vigor es una magnífica iniciativa y una muy buena noticia para el sector de la Edificación, ya que va a contribuir al incremento constante de la calidad en las viviendas y al correcto mantenimiento de las mismas por parte de los propietarios”, según Iñaki Pérez, presidente de ERAILUR, Comisión de la Edificación de Bizkaia, organismo que aúna a los arquitectos, aparejadores, constructores y promotores vizcaínos.

“ERAILUR -ha comentado Iñaki Pérez- nació en 2002 con el objetivo, entre otros, de trabajar por el mantenimiento y en su caso aumento de los altos niveles de calidad de la edificación de Bizkaia, y esta medida apunta en la misma dirección. Por eso valoramos muy positivamente su puesta en marcha.”

La Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.), establece la obligatoriedad del Promotor de confeccionar el *Libro del Edificio* para ser entregado a los adquirentes con el fin de que conozcan el edificio que usan y tengan la documentación e información suficiente y necesaria para llevar a cabo un uso y mantenimiento adecuados del mismo. Con el fin de desarrollar dicha obligación, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco redactó el Decreto 250/2003 y la Orden de 22 de Octubre de 2003, por la que se aprueban los modelos de documentos que conforman el *Libro del Edificio en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, que ahora entra en vigor para edificios de viviendas de nueva planta o de rehabilitación integral.

La regulación contenida en la presente disposición persigue unos objetivos de mejora de la calidad de la edificación destinada a vivienda y se dirige fundamentalmente a los agentes intervinientes en el proceso de la construcción que son los que tienen la obligación de formalizar toda la documentación de la obra ejecutada, estando por ello fundamentalmente destinada a promotores y directores de obra.

El Libro del Edificio constará de las siguientes partes:

- **Cuaderno de registro**, con los datos iniciales del edificio, el registro de incidencias y el registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones.
- **Documento de especificaciones técnicas**, con el Proyecto Final de Obra, los principales datos técnicos del edificio y los manuales de uso y mantenimiento de emergencias.
- **Archivo de documentos**, con las licencias, el certificado de control de calidad, el Acta de recepción de la obra, la escritura pública de declaración de obra nueva, documentos de garantía del promotor, las pólizas de seguros, etc.
- **Manuales de las viviendas**. Serán los documentos que de forma individualizada recibirá cada propietario de las viviendas que compongan el edificio. Estará formado por un Manual de Uso y Funcionamiento de la vivienda, las garantías y manuales de funcionamiento de los equipos de cada usuario, y planos de planta de la vivienda, garajes y trasteros.

Para Iñaki Pérez, *“El Libro del Edificio hay que entenderlo como un documento completo en el que se recoja la información que permita conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio sino también su régimen jurídico. La elaboración de este documento es de gran trascendencia, por una parte para el conocimiento del proceso constructivo llevado a cabo y la posterior conservación, mantenimiento y actuaciones en caso de emergencia. Por otra parte, la constancia escrita de las instrucciones precisas para el adecuado uso, conservación y mantenimiento de los elementos constructivos del edificio, se revelará de capital importancia a la hora de resolver infinidad de demandas por daños en los edificios que, como todos sabemos, muchas veces son debidas a un uso incorrecto o inadecuada conservación y mantenimiento”*.

ERAILUR, Comisión para la Edificación en Bizkaia, agrupa a la Asociación de Promotores y Constructores de Vizcaya (ASCOVI), al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco - Navarro (COAVN) y al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Además de optimizar las relaciones entre promotores, constructores, arquitectos y aparejadores en Bizkaia, ERAILUR pretende convertirse en un referente para la sociedad vizcaína en temas relacionados con el sector de la edificación. También tiene como fines mejorar las relaciones entre el fabricante y el cliente y velar por que los altos niveles de calidad de las viviendas en Bizkaia se mantengan.

Bilbao, 26 de mayo de 2004

