



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

ACTA DE LA REUNION CELEBRADA 1-12-2014

ASISTENTES

Miembros:

Vicepresidente:

D. Isidro Javier Zapata Romero, Vicepresidente de la Comisión Regional de la Vivienda y Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

Vocales:

Doña Ernesto Pérez Tolón, Jefe de Sección Jurídica, en representación de la Secretaria General de la Consejería de Fomento.

Don Roberto Sánchez de la Fuente González, Coordinador de Análisis Económicos y Financiero del Sector Público Regional, en representación de la Dirección General de Presupuestos.

D. José María Torralbo, Jefe de Servicio de Empleo y Juventud, en

representación de la persona titular de Dirección General de Empleo y Juventud.

Augusto Martín, Jefe de Servicio de Administración Local, en representación del Director General de Coordinación y Administración Local.

Cristina de Figueroa Jiménez, Jefa de Servicio de Administración General, en representación del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha

Sr. D. Pablo León Irujo, Vicesecretario, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

Sr. D. José Antonio De la Vega García, representante del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha

Sr. D. Manuel Carmona Roldán, en



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional (FERECO).

Sr. D. Fernando Mendoza Carpio, representante designado por la Confederación Regional de Asociaciones Vecinos.

Secretario: Sr. D. Juan Carlos Paniagua Martínez, como Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda.

No miembros:

Asisten a la reunión por invitación de la Presidencia, con voz pero sin voto:

D^a María del Mar López-Brea Ruiz, Jefe de Servicio de Viviendas de Iniciativa Pública.

D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Servicio de Gestión y Coordinación de Ayudas.

En Toledo, el día 1 de diciembre a las 11:30, en segunda convocatoria y con quórum suficiente y para ello.



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

Don Isidro Zapata Romero, Vicepresidente de la Comisión (en adelante DG), agradece la asistencia de todos los presentes.

Comienza la sesión exponiendo a los presentes si aprueban el acta de la última convocatoria de 12-03-2014.

Don Fernando Mendoza Carpio puntualiza que en la página 6, debe aclararse que lo que quería manifestar y hacer constar es que se estaban iniciado desahucios por parte de GICAMAN.

Queda puntualizado este punto, y los asistentes dan por aprobada el acta de 12-03-2014.

A continuación el Director General expone un breve resumen del porqué del nuevo Decreto.

Tanto por aplicación del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, del plan estatal de Fomento del Alquiler 2013-2016, y el convenio de colaboración suscrito el 21 de julio del 2014 para implantarlo, firmado entre la JCCM y el Ministerio de Fomento, existe el compromiso de la Comunidad autónoma de implantar un informe de evaluación de los edificios y su correspondiente Registro Administrativo. La exigencia de este informe queda establecido para edificios de tipología residencial colectiva y con más de 50 años de antigüedad, y es un requisito para poder obtener ayudas estatales y autonómicas derivadas de actual plan de vivienda. El informe de evaluación del edificio se debe ajustar al Anexo II del Real Decreto 29/2014, de 8 de mayo, y consta de una parte que valora el estado de conservación del edificio, otra que valora la accesibilidad y otra tercera que valora la certificación energética del edificio. En el artículo 5 se establecen el deber de realizar este informe y los plazos para hacerlo (dependiendo de la antigüedad de aquél).

Respecto a la organización y funcionamiento del Registro se remite a una Orden de la Consejería y establecerá los plazos, procedimientos, etc. Este registro además será abierto.



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

a los Ayuntamientos respectivos y por ello se contempla su gestión electrónica en el artículo 12.

La disposición transitoria única contempla para que no existan aumentos de costes, los requisitos para la integración de la documentación del informe técnico del edificio (ITE) en el informe de evaluación del edificio.

La disposición final primera introduce una modificación del Decreto 71/2014, de 24 de julio, que regula el nuevo Plan Regional del alquiler, rehabilitación y renovación urbana. En concreto se expone por el DG a continuación todas las ayudas en las que aumentan tanto la aportación estatal como autonómica, con respecto a la redacción original del Plan

Toma la palabra, D. Fernando Mendoza en representación de la Asociación de Vecinos. Indica que entre el primer borrador y el texto actual se han bajado algunas ayudas, en concreto las de accesibilidad. Pide que se le aclare esta situación.

El DG le aclara que en el texto que se le avanzó anterior a la presente convocatoria se tuvieron que ajustar cuantías y porcentajes para hacer que la ayuda a la accesibilidad fuera compatibles con la ayudas a la conservación y eficiencia energética. Por lo tanto, no es que se reduzcan, sino que se incrementan las ayudas de accesibilidad, a las otras líneas de ayudas (conservación). Así, la ayuda a la accesibilidad (si fuera única) en la redacción anterior era de 4000, y en la actual ha subido a 4500.

D. Fernando Mendoza expresa la importancia y sensibilidad que tiene este tema. El DG finalmente le aclara que en la actual redacción es la primera vez que la ayuda por accesibilidad se integra al resto de ayudas, y tiene un tratamiento conjunto con ellas.

A continuación toma la palabra D. José Antonio De la Vega García, plantea al DG, si la vivienda individual se puede acoger al informe de evaluación del edificio. El DG le contesta que el artículo 2 y 5 siempre hacen referencia a la exigencia del informe de evaluación del edificio para la tipología residencial colectiva con más de 50 años, y siempre referido ser



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

un requisito para acceder a ayudas públicas del plan. Tanto en el Decreto como en la orden de desarrollo de éste no se contempla la vivienda unifamiliar. Aclara que la exigencia viene desde el plan estatal.

A continuación J.A. de la Vega plantea la posibilidad de exigir a la Consejería el IEE para la vivienda individual y pide que se de ese paso, con el mismo grado de exigencia. María del Mar López-Brea Ruiz le manifiesta que se puede estudiar en la DG. Tomas Saura le aclara que el IEE lo impone el Estado con el objetivo de tener ciertos datos que son fundamentales para la política pública estatal de vivienda. El Estado ha fijado su interés en el plan estatal, la CCAA sólo puede actuar con un limitado margen. En este sentido, se optó por lo más sencillo: crear un Registro Administrativo, e implantar el informe de evaluación del edificio, exigiéndolo sólo a edificios de tipología residencial colectivo de más de 50 años. El DG defiende la conveniencia de la CCAA si regula algo complementario (como extenderlo a otra tipología), se pueda dar la paradoja de exigir más requisitos que el propio plan estatal. Se aclara que el coste del informe es subvencionable. En todo caso se estudiará la propuesta. En todo caso, se aclara que el informe exigirlo en otras actuaciones sería muy gravoso, por ejemplo, en una obra de accesibilidad, pues tiene un coste de unos 400/500 €, y obviamente la exigencia de aportación para la ayuda la harían muy costosa.

J.A. de la Vega expone diversas cuestiones en relación al texto:

1º En referencia al artículo 6 le falta concretar cómo llevar un control de lo que regula.

Se le aclara por Tomas Saura que será por orden cómo se ha de regular.

2º Manifiesta sus reservas respecto al artículo 9 y las entidades de inspección a las que se refiere. Considera que se corre el riesgo de que los arquitectos afiliados sean presionados por estas entidades y se abone un precio bajo por ellas. Recalca que en todo caso estas entidades de inspección no pueden solapar el hecho de que sólo los arquitectos superiores o técnicos podrán firmarlos y por lo tanto son los únicos capacitados. Es decir, mientras no se cambie la ley, los arquitectos y aparejadores deben estar colegiados



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

obligatoriamente, pues solo el Colegio Profesional puede acreditar que realmente lo es y que está legalmente habilitado para ello. Por ello, considera necesario que adjunte en la documentación certificación del Colegio y habilitación profesional.

Por lo demás, da la enhorabuena a la Consejería por la elaboración del texto.

Pablo León Irujo da la enhorabuena a la Consejería del mismo modo, y expone a continuación lo siguientes aclaraciones sobre el texto:

- 1. En el artículo 2, reitera la oportunidad de que se extienda la exigencia a la vivienda unifamiliar.*

Desde el Colegio de Arquitectos se hace esta solicitud por entender que la exigencia para las viviendas unifamiliares debería ser la misma en materia de estado de conservación que para las colectivas, cosa que se reconoce en la orden publicada de ayudas a las unifamiliares, cuando se dice que debe garantizarse el buen estado de conservación de las viviendas como requisito para solicitar las ayudas, y no hay mejor manera de garantizar este buen estado que adjuntar el IEE. Además, ya se pide para estas ayudas la Certificación Energética, que es parte del IEE. Por otro lado, esta exigencia no sería más gravosa para quien solicita las ayudas si el IEE se subvenciona.

- 2. En el artículo 4 no se detalla qué se ha de describir como estado de conservación del edificio.*

Sería conveniente que se aclarara en el texto, en cuanto a la metodología, que el IEE consiste en una inspección visual, sin detectar vicios ocultos y que no conlleva obligatoriamente la realización de pruebas, salvo si el técnico lo estima conveniente. En cuanto a los requisitos mínimos, que debe haber unos criterios objetivos para calificar la IEE como favorable o desfavorable, en relación con el grado de afección de las lesiones en los aspectos fundamentales del edificio, legalmente exigibles, como la estabilidad,



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

habitabilidad o salubridad, condiciones de uso, ornato, etc. En cuanto a las patologías detectadas, sería conveniente incluir sus posibles causas y también indicar, en caso de que haya habido reparaciones de patologías anteriores, el grado de eficacia de las intervenciones.

3. A su juicio, el artículo 4, y referido a informe desfavorable es incompleto y hay imprecisiones: no se dice nada sobre el diagnóstico del edificio, si existe una patología, se debería profundizar. Sería deseable que el técnico indicara criterios objetivos si resulta desfavorable, y sobre todo que incida en los aspectos legalmente exigibles de salubridad, accesibilidad y habitabilidad. Si existieron reparaciones anteriores, deberá pronunciarse sobre el grado de eficacia.
4. El artículo 5, aunque indica que el registro lo gestionará la CC.AA., no indica la Administración competente para efectuar el seguimiento del IEE. No sabemos si es el Ayuntamiento o la Consejería. Puede haber una duplicidad, sobre todo si hay ordenanzas municipales reguladoras de la inspección técnica del edificio.
5. En el artículo 9, también manifiesta la necesidad de definir qué se entiende por entidades de inspección y cuáles serán sus requisitos. Por ejemplo, que se registren en la CC.AA. En concreto, indica que estas entidades pueden actuar en competencia desleal si por un lado tienen facultades de inspeccionar los informes de otros técnicos y por otro lado emiten informes de evaluación, por lo que debe dejarse claro que ambas funciones son incompatibles.
6. Respecto al artículo 10, propone que el control de acceso al Registro de técnicos que realizan el IEE sea riguroso, de modo que se impida que cualquiera sin el perfil profesional adecuado y la habilitación profesional requerida pueda registrarse y actuar mediante gestión electrónica.



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

7. Respecto a la disposición transitoria única, advierte que puede haber duplicidades, si ya existe un certificado de eficiencia energética, por lo que debería dejarse claro que, en caso de que exista un certificado, se debe incluir en el IEE el ya existente y no realizarse otro.

El DG le responde a las varias cuestiones planteadas:

- I. Que queda claro que el certificado de eficiencia energética forma parte de la documentación y es el mismo que el ya registrado y exigido en la normativa de industria. Tomas Saura le aclara que en los anexos que contienen modelos oficiales se ve claramente que es el mismo.
- II. Las entidades de inspección de los edificios tienen funciones específicas y distintas que las de evaluación del edificio.
- III. Queda claro que el Decreto no puede alterar el régimen legal de colegiación obligatoria y regulación de las profesiones, y que sólo pueden firmar arquitectos superiores o técnicos, conforme actualmente se exige en la Ley de Ordenación de la Edificación y la normativa que la desarrolla.
- IV. Respecto a los anexos están homogeneizados para toda España, y lo que se puede regular es añadiendo, nunca quitando requisitos. Sus precisiones las harán llegar al Ministerio, para que sean tenidas en cuenta.
Pablo León insiste en la seriedad de los IEE, para evitar que sea un mero documento más, es decir, sea emitido de forma favorable sin pensar en sus consecuencias y responsabilidad.
- V. Finalmente, el DG aclara que la CCAA tiene competencias solo respecto al IEE, y no en lo referente al informe de Inspección Técnica de Edificios. Si bien, el IEE se facilitará su acceso a los Ayuntamientos, mediante la creación de una herramienta informática adecuada.

Jose Antonio de la Vega plantea finalmente la conveniencia de que pueda registrarse también esta certificación en el Registro de la Propiedad, porque de lo contrario no



COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

existiría un efectivo control sobre su cumplimiento. También precisa que es necesario que la DG lleve un control de los técnicos competentes, si se llevará un registro de ellos, y el procedimiento para darlos de alta. Se insiste por Tomas Saura que esto estará regulado en la Orden.

El DG finaliza la sesión aclarando que se tiene muchas esperanzas en el informe de evaluación de los edificios, pues será un instrumento para gestión de ayudas, conocer e informar sobre la situación de los edificios, pues es interés del Ministerio de Fomento saber y tener un control de ello. Este control se llevará desde la Consejería de Fomento.

Finalmente, oídas todas las alegaciones, todos los presentes informen favorablemente al texto y que continúe su tramitación.

Se cierra la sesión a las 12:35.

El Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda

Juan Carlos Paniagua Martínez

Visto y conforme:

El Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación



Isidro Javier Zapata Romero

