

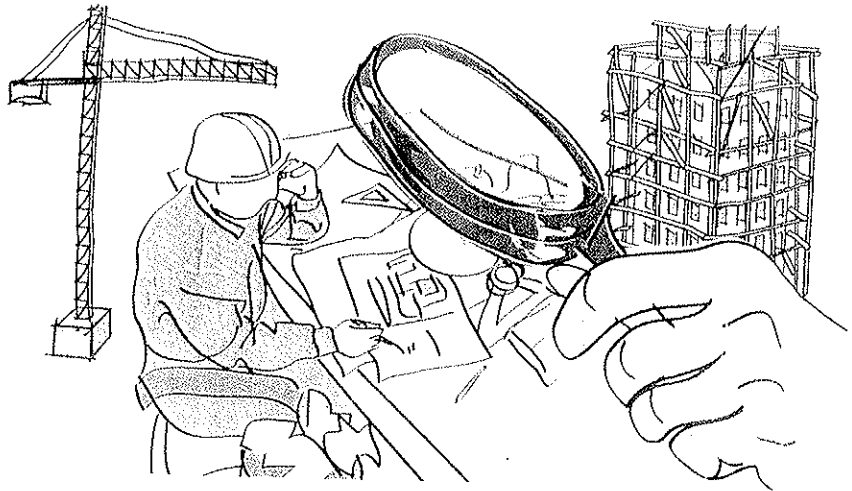
ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEONÉS EN ARTE (BIBLIOTECA DE APUNTES)

ACTUALMENTE se encuentra en tramitación el Anteproyecto de Ley de Calidad de la Vivienda en Andalucía, tramitación que ha atravesado fases tan importantes como el de audiencia de colectivos profesionales implicados y administraciones públicas, habiéndose examinado e incorporado al texto las alegaciones más importantes de dichos colectivos y otros agentes sociales. Tras el debate parlamentario llegará la promulgación definitiva de dicha norma. Dada la importancia que dicha Ley tendrá en el sector inmobiliario para los usuarios de la vivienda y para el resto de los agentes de la edificación y, siempre condicionado a eventuales modificaciones que pueda sufrir el texto en lo que queda de tramitación, aprovechamos la oportunidad que nos concede ABC Inmobiliario para destacar en el presente artículo algunas de las novedades más interesantes del referido anteproyecto.

Propiciado por lo incompleto de la normativa reguladora vigente, y partiendo de la base de la situación de indefensión en la que, en algunas ocasiones, se encuentran los adquirentes de viviendas en una materia tan delicada como la calidad de la vivienda, el objetivo principal del anteproyecto es fomentar, esencialmente, de forma preventiva, el afianzamiento de unos niveles mínimos de calidad relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad, y posibilitar una construcción más sostenible que tenga en cuenta la incidencia del medio ambiente y la utilización equilibrada de los recursos disponibles. Para ello, la norma prevé el establecimiento de prescripciones y exigencias técnicas y administrativas, encaminadas a regular, ordenar, promover, fomentar, definir, planificar, producir, comprobar y documentar la calidad, en todas las fases del proceso, así como en el periodo de vida útil de las viviendas. De este modo, la norma parte de la base de que es preferible establecer las previsiones que avalan la calidad del producto final a tener que llegar a la exigencia de responsabilidades y reparación de daños a posteriori concibiendo, para ello, un sistema de garantías, que tienda, previamente y con carácter prioritario, a asegurar la calidad en todas las etapas del proceso.

Como principal novedad hemos de señalar que con el fin de evitar las situaciones de desequilibrio que suelen producirse en la fase de comercialización de la vivienda, concretamente en la entrega de la memoria de calidad de la misma, y consciente de la información parcial, indeterminada e incompleta de las calidades y características técnicas de la vivienda, el legislador establece que previamente a la recepción de cualquier cantidad o entrega a cuenta (arras, señas, reservas, etc...) y antes de la fir-



EL ANTEPROYECTO DE LEY DE CALIDAD DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA: LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN A ULTRANZA

ma del contrato privado de compra-venta, el promotor deberá proporcionar al comprador, de forma obligatoria, una definición objetiva, veraz, detallada e inequívoca de las calidades y características técnicas, dimensionales y prestacionales de la vivienda. Con ello, se produciría el deseado equilibrio entre el precio pactado, perfectamente definido, y los parámetros de calidad reales y definitivos de la vivienda que va a ser objeto de adquisición.

El anteproyecto se ocupa igualmente de los proyectos técnicos, dado que en la práctica diaria se produce un escaso control por parte de Colegios y Administraciones de los requisitos básicos de funcionalidad y habitabilidad y grado de definición y detalle de las calidades de las viviendas objeto de proyecto técnico. Para ello, la Ley establece los requisitos de calidad que deben reunir las viviendas con el fin de que los Ayuntamientos, a la hora de conceder las preceptivas licencias de obras y como condición previa para la concesión de las mismas, realicen un control preceptivo previo del cumplimiento de dichos parámetros de calidad de la vivienda en los proyectos sometidos a examen. De hecho, y como complemento de lo anterior, el anteproyecto recoge el firme compromiso de la Junta de Andalucía de elaborar las normas de diseño y calidad de las viviendas y de redacción de proyectos así como la elaboración de guías, manuales y bases de datos, para su difusión entre los agentes intervinientes, el impulso de

los profesionales que participan en el proceso y el apoyo decidido a la investigación, desarrollo e innovación tecnológica en materia de la calidad de la vivienda.

Como es sabido, la vigente Ley de Ordenación de la Edificación y normativa reglamentaria no exigen al constructor ni al subcontratista calificación alguna que les habilite para desarrollar su actividad empresarial, lo que viene provocando no pocos problemas vinculados especialmente a la falta de calidad de las viviendas entregadas. Teniendo en consideración dicha situación, la Ley establece la necesidad de fijar reglamentariamente las condiciones que, según tipo, volumen, complejidad técnica, especialización o riesgo en la ejecución, pueden ser exigidas para el registro, habilitación y clasificación de constructoras y subcontratas. Dicha obligación de regulación reglamentaria se establece igualmente respecto del personal habitual de las obras de construcción tales como jefes de obras, oficiales y peones de obra, respecto de los cuales se concede a la Administración la potestad de establecer con carácter reglamentario las condiciones de cualificación y habilitación necesarias para determinar las condiciones mínimas que habrán de reunir los jefes de obras, mandos intermedios y trabajadores para el desarrollo de su trabajo con las máximas garantías de calidad.

Durante la fase de ejecución de la obra, la Ley exige la elaboración de un Plan de Control de Calidad a se-

guir por los agentes implicados durante la ejecución de la obra, todo ello de conformidad con diversos controles y pruebas de servicios mínimos que se fijarán reglamentariamente. Dichos controles deberán justificarse obligatoriamente mediante un Registro de Controles Realizados (que se incorporará al Libro de Edificio) con el resultado de dichos controles y las medidas adoptadas. Para garantizar el efectivo cumplimiento de dicha obligación, se establece una doble medida, en primer lugar, la Ley autoriza la realización de inspecciones por parte de la Administración para garantizar el cumplimiento de dichos controles mínimos y, en segundo lugar, condicionará la expedición del Certificado final de obra y la recepción de ésta, de conformidad, a la demostración del cumplimiento de dichas exigencias.

Finalmente, una vez ejecutada la obra, se establece la obligación del promotor de entregar al adquirente la denominada Carta del Usuario de la Vivienda, instrumento que establecerá por vía reglamentaria las instrucciones y documentos gráficos y escritos que deberán recibir cada propietario para posibilitar las obligaciones de uso y mantenimiento que la Ley establece para la comunidad de propietarios y para cada usuario.

El anteproyecto recoge otros aspectos de notable interés, si bien consideramos que los anteriormente expuestos constituyen los más destacados de un texto que, sin lugar a dudas, dará mucho que hablar.