

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

DECRETO

187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.

PREÁMBULO

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece la competencia exclusiva de la Generalidad en materia de vivienda que, entre otros ámbitos, incluye específicamente la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción, y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

En este sentido, el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016, firmado el día 8 de octubre de 2007 entre el Gobierno de la Generalidad y entidades y organizaciones relacionadas con el sector de la vivienda de Cataluña, prevé, en su reto segundo, mejorar las condiciones del parque de viviendas ya existente. Para conseguirlo propone, entre otras, la acción 2.4, consistente en establecer el sistema de inspección técnica de los edificios, que se concreta en la medida 111, donde se prevé “la aprobación del decreto de instauración de la inspección técnica de los edificios”.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, configura a la vez el marco normativo por el que se debe regir esta materia y, especialmente, el fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas y el control periódico del estado de los edificios de viviendas como una medida imprescindible para impedir la degradación del parque inmobiliario.

Con esta finalidad, la Ley del derecho a la vivienda establece en su artículo 28.3 que los contenidos y la vigencia de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas se deben determinar por reglamento. Asimismo, el artículo 22 prevé que, para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario residencial, el departamento competente en materia de vivienda debe promover, entre otras cuestiones, el establecimiento de unos programas de inspección técnica de los edificios de viviendas. En este sentido, la disposición adicional décima de dicho cuerpo normativo establece que el Gobierno debe determinar los contenidos y programas de la inspección técnica de los edificios dentro del año posterior a la fecha de publicación de la Ley del derecho a la vivienda en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En desarrollo de las disposiciones mencionadas, este Decreto instituye un sistema de control periódico del estado de los edificios de viviendas y lleva en definitiva a la práctica un procedimiento para verificar el deber genérico que tienen todos los propietarios y las propietarias de conservar y rehabilitar los inmuebles de forma que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado según lo que prevén la Ley del derecho a la vivienda y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente y del paisaje y de urbanismo. Todo ello, sin perjuicio de las mejoras recomendables que puedan incorporar los propietarios y las propietarias de los inmuebles relativas a la funcionalidad y la sostenibilidad, fundamentalmente con respecto a la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios y las viviendas.

El Decreto se estructura en tres capítulos, el primero de los cuales, relativo a las disposiciones generales, contiene la definición de los objetivos de la norma y su ámbito de aplicación, y establece los supuestos de obligatoriedad determinados por la inclusión de los edificios en el programa de inspecciones de la Generalidad o en los programas y ordenanzas locales, o cuando sus propietarios y propietarias soliciten ayudas públicas para la rehabilitación.

Este capítulo prevé también la colaboración en las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o las asociaciones profesionales vinculados a la edificación mediante la firma de los convenios que sean adecuados.

El capítulo segundo establece la definición, el contenido y el procedimiento de tramitación del informe técnico resultante de la inspección del edificio de viviendas. Este informe es el resultado de una inspección visual realizada por un/a técnico competente según el modelo contenido en el anexo 1. En el supuesto de que las deficiencias comporten un riesgo para las personas, es necesario que el/la técnico lo comunique de manera inmediata tanto a la propiedad del edificio como al ayuntamiento del municipio donde esté ubicado según el modelo contenido en el anexo 2. Si el/la técnico detecta posibles situaciones anómalas con apariencia de infravivienda, lo debe comunicar a la Administración según el modelo contenido en el anexo 4. Finalmente, se debe presentar el informe ante la administración competente para que ésta adopte la resolución que proceda. En los casos en que la inspección técnica detecte deficiencias graves que sean enmendables, la propiedad debe efectuar previamente las oportunas obras de reparación y acreditar su realización ante la administración competente para obtener el certificado de aptitud.

El capítulo tercero regula la definición, el contenido y el procedimiento del certificado de aptitud de los edificios de viviendas, que es una resolución administrativa emitida según el contenido del informe de la inspección técnica y de la calificación sobre el estado general del edificio que efectúe dicho informe. Contendrá la calificación de apto cuando no se hayan detectado deficiencias en el edificio o cuando estas deficiencias tengan la consideración de leves, y será no apto cuando el estado general del edificio resulte muy grave; en este caso, la administración competente puede disponer, incluso, el desalojamiento y la clausura del edificio. Con respecto a la administración competente para tramitar y otorgar el certificado de aptitud, se establece que será la Agencia de la Vivienda de Cataluña, creada por la Ley 13/2009, de 22 de julio, excepto en aquellos supuestos en que el ente local correspondiente manifieste su interés en hacerlo; en este caso, simplemente será necesario que con carácter previo lo comunique a la Generalidad de Cataluña.

El capítulo tercero regula también el plazo en que se debe notificar la resolución administrativa, la vigencia del certificado de aptitud y su extinción, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones previstas en el Decreto. Finalmente, se prevén ayudas a los propietarios y las propietarias de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para asumir el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

Finalmente, se debe destacar que el anexo 3 contiene el programa de inspecciones técnicas obligatorias de la Generalidad de Cataluña y establece que la inspección es obligatoria sólo para los edificios plurifamiliares de viviendas y según su antigüedad, por lo que se determina el calendario correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, los programas o las ordenanzas locales podrán contener previsiones más amplias y exigentes, como, por ejemplo, extender la obligación de la inspección técnica a los edificios unifamiliares o establecer unos plazos más reducidos para llevarla a cabo.

Por todo ello, de conformidad y de acuerdo con los dictámenes del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña y de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1
Objeto

1. El Decreto tiene por objeto regular las inspecciones técnicas que se deben llevar a cabo para garantizar los niveles de calidad exigibles en los edificios de viviendas, y aprobar el Programa de inspecciones técnicas obligatorias de la Generalidad que contiene el anexo 3.

2. Sin perjuicio de lo que prevé este Decreto, todos los edificios de viviendas deben cumplir las condiciones que establecen la normativa urbanística y el resto de las normas sectoriales aplicables en materia de seguridad, mantenimiento y conservación de los edificios.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

El Decreto es aplicable a los edificios de viviendas, sin perjuicio de que simultáneamente puedan contener otros usos.

Artículo 3

Supuestos de obligatoriedad de la inspección técnica de edificios de viviendas

1. La inspección técnica de un edificio es obligatoria:
 - a) Si lo determina el Programa de inspecciones técnicas obligatorias de la Generalidad contenido en el anexo 3.
 - b) Si lo determinan los programas o las ordenanzas locales, que se deben ajustar a las determinaciones de este Decreto, sin perjuicio de que puedan contener previsiones más amplias y exigentes en cuanto a los edificios sometidos a inspección obligatoria y a los plazos para llevarla a cabo.
 - c) Si el edificio o las viviendas del edificio se deben acoger a programas públicos de fomento de la rehabilitación. Cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de las viviendas, el documento acreditativo de su aptitud será el que determinen las bases de las ayudas a la rehabilitación.
2. Se debe llevar a cabo una inspección técnica para cada edificio de viviendas. En el caso de inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal en que haya más de una comunidad de propietarios y propietarias, se puede llevar a cabo una inspección técnica para cada comunidad.
3. Quedan excluidos de la obligación de inspección técnica aquellos edificios de viviendas que hayan sido declarados inicialmente en ruina por el ente local competente.
4. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Decreto, todos los propietarios y las propietarias de edificios de viviendas de Cataluña tienen el deber de conservarlos y rehabilitarlos, de forma que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo que establecen la Ley del derecho a la vivienda y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente y del paisaje y de urbanismo.

Artículo 4

Personas y entidades sujetas al deber de realizar la inspección técnica obligatoria

1. La obligación de someter los edificios de viviendas a inspección técnica corresponde a sus propietarios y propietarias. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, esta obligación se cumple mediante los órganos pertinentes de la comunidad.

Los propietarios y las propietarias y las personas ocupantes deben facilitar el acceso a las viviendas y a las otras entidades del edificio en el momento de la inspección, para posibilitar el examen de los elementos comunes del edificio que sean necesarios según las exigencias que establece el ordenamiento jurídico.
2. El coste económico derivado de la inspección técnica obligatoria va a cargo de las personas obligadas a la realización de la inspección.

Artículo 5

Convenios con colegios y asociaciones profesionales

Para impulsar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas, la Administración de la Generalidad puede firmar convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación, en los que se deben establecer las condiciones generales de su realización. Entre sus determinaciones, dichos convenios deben contener previsiones sobre los costes económicos de las

inspecciones técnicas, y sobre los mecanismos de seguimiento y control por parte de la Administración en relación con las actividades de colaboración ofrecidas por los colegios y las asociaciones profesionales mencionados.

Las personas propietarias obligadas a la inspección técnica pueden acogerse a las condiciones establecidas en dichos convenios de colaboración, o bien contratar directamente a un/a técnico competente.

Artículo 6

Inspección técnica de los edificios de viviendas por parte de la Administración

La Agencia de la Vivienda de Cataluña y los entes y las administraciones locales pueden llevar a cabo la inspección técnica de los edificios de viviendas, de conformidad con la legislación vigente, para comprobar su estado.

CAPÍTULO II

La inspección técnica de edificios de viviendas

Artículo 7

La inspección técnica y el personal inspector

1. La inspección es la acción de examinar el edificio que lleva a cabo el/la técnico competente a quien haya sido encargada, y que da lugar al informe de la inspección técnica de edificios de viviendas.

2. La inspección técnica de edificios de viviendas se lleva a cabo por personal técnico con titulación de arquitecto, aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de edificación. La Administración puede establecer convenios de colaboración con los colegios profesionales para garantizar la idoneidad del personal técnico y, en su caso, la calidad del informe técnico resultante.

3. La inspección es visual, y se hace respecto a aquellos elementos del edificio a los que se haya tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en el modelo de informe del anexo 1.

4. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, el/la técnico encargado/a de la inspección debe proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

Artículo 8

El informe de la inspección técnica

1. El informe de la inspección técnica es el documento emitido por el/la técnico competente encargado/a de la inspección, en que describe las características generales del edificio, las posibles deficiencias detectadas en sus elementos comunes, su calificación y los plazos para enmendarlas, y, finalmente, efectúa una calificación sobre el estado general del edificio.

2. El informe de la inspección técnica de edificios de viviendas se elabora siguiendo el modelo normalizado que incluye el anexo 1, y que se puede obtener en la web corporativa de la Generalidad de Cataluña y en la web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

3. La emisión del informe de la inspección técnica de edificios de viviendas se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia de su autor o su autora, y al de veracidad de las manifestaciones que contenga.

4. El informe de la inspección técnica de edificios de viviendas debe detallar las deficiencias detectadas en los diversos elementos constructivos del edificio, y las debe calificar de la forma siguiente:

a) “Deficiencias graves”: son las que, por su importancia, se deben subsanar en los plazos indicados. En caso de que representen un riesgo para las personas, es necesario indicarlo expresamente y detallar las medidas urgentes de seguridad a adoptar previas a la ejecución de las obras.

b) “Deficiencias leves”: son las que, sin ser graves, hacen necesaria la realización de trabajos de mantenimiento para evitar el deterioro del edificio o de una parte.

5. Según el tipo, la gravedad y la generalización de las deficiencias, el/la técnico califica el estado general del edificio de la forma siguiente:

a) “Muy grave”: existencia generalizada de deficiencias que por su importancia afectan gravemente a la estabilidad del edificio y representan un peligro para la seguridad de las personas. En ese caso, el informe debe especificar las medidas de seguridad que se deben adoptar con carácter inmediato, las deficiencias que se deben reparar y el plazo para hacerlo.

b) “Con deficiencias graves”: existencia de deficiencias que por su importancia se deben enmendar. El informe de la inspección técnica de edificios de viviendas especifica las deficiencias que se deben reparar y el plazo para hacerlo. En caso de que las deficiencias comporten riesgo para las personas, se deben describir las medidas urgentes de seguridad a adoptar, previas a la ejecución de las obras.

c) “Con deficiencias leves”: existencia de deficiencias producidas por falta de conservación. Se deben efectuar trabajos de mantenimiento para evitar el deterioro del edificio o de una parte.

d) “Sin deficiencias”: no se aprecian deficiencias.

6. En aquellos casos en que el/la técnico detecte la existencia de deficiencias, sean generalizadas o no, que comporten riesgo para las personas, es necesario que lo comunique de forma inmediata tanto a la propiedad como al ayuntamiento del municipio donde está el edificio, para que adopten las medidas que resulten adecuadas. La comunicación al ayuntamiento se puede efectuar de acuerdo con el modelo de documento previsto en el anexo 2. Sin perjuicio de lo anterior, y con posterioridad a la comunicación urgente mencionada, el/la técnico debe elaborar el informe de inspección del edificio de viviendas y lo debe tramitar de conformidad con lo que prevé este Decreto.

Artículo 9

Entrega del informe a la propiedad y actuaciones a realizar

1. El informe de la inspección técnica de edificios de viviendas se debe entregar a la propiedad del inmueble o a la persona representante de la comunidad de propietarios y propietarias.

2. Cuando el informe de la inspección técnica de edificios de viviendas contenga una calificación del estado general del edificio como “muy grave”, el/la técnico que lo haya emitido también lo debe presentar, junto con la comunicación que prevé el artículo 8.6, inmediatamente ante la administración competente por los medios previstos en la normativa de aplicación para la presentación electrónica de documentos, a efectos de lo que prevé el artículo 11.3.

3. Cuando el informe de la inspección técnica califique el estado general del edificio como “con deficiencias graves”, la propiedad del inmueble debe adoptar las medidas correctoras necesarias para enmendar las deficiencias, en el plazo que establezca dicho informe. Cuando las deficiencias comporten un riesgo para las personas, la propiedad del edificio debe adoptar de forma urgente las medidas de seguridad indicadas en el informe de la inspección técnica previas a la ejecución de las obras.

Una vez finalizadas las obras necesarias, para las que es necesario haber obtenido las autorizaciones administrativas preceptivas de conformidad con la normativa de aplicación, la propiedad del inmueble debe presentar solicitud de expedición de certificado de aptitud ante la Administración, a la que se deberá adjuntar el informe de la inspección técnica y la certificación emitida por el/la técnico competente que haya dirigido las obras de enmienda de las deficiencias señaladas y que acredite su correcta realización y finalización.

4. Cuando el informe de la inspección técnica califique el estado general del edificio como “con deficiencias leves” o “sin deficiencias”, el/la técnico que lo haya emitido lo debe presentar ante la administración competente por los medios previstos en la normativa de aplicación para la presentación electrónica de documentos para que la administración pueda otorgar el certificado de aptitud, que se debe enviar directamente a la propiedad.

CAPÍTULO III

El certificado de aptitud

Artículo 10

Definición

El certificado de aptitud es el documento emitido por la administración competente en base al informe de la inspección técnica de edificios de viviendas presentado y de las comprobaciones que la inspección pueda realizar, en cuya virtud se califica la idoneidad del edificio para el uso de vivienda.

Artículo 11

Contenido del certificado de aptitud

1. Según cuál sea el estado general del edificio de acuerdo con el informe de la inspección técnica, el certificado de aptitud lo califica de apto o no apto.

2. El certificado contiene la calificación de apto:

a) Cuando el estado general del edificio se califica como “sin deficiencias”.

b) Cuando el estado general del edificio se califica como “con deficiencias leves”.

En este caso, la resolución de otorgamiento del certificado de aptitud debe indicar los trabajos necesarios de mantenimiento que se deben llevar a cabo para evitar la degradación del edificio o de una parte.

c) Cuando, en virtud de lo que prevé el artículo 9.3, se presenta un certificado emitido por un/a técnico competente en que acredita que las deficiencias indicadas en el informe de la inspección técnica han sido correctamente enmendadas.

3. El certificado contiene la calificación de no apto cuando del informe de la inspección técnica resulte que el estado general del edificio es “muy grave”. En este caso, la administración competente debe adoptar las medidas legales aplicables y, si procede, disponer el desalojamiento y la clausura del edificio.

Artículo 12

Entrega a las personas adquirentes

En los actos y los contratos de transmisión de viviendas inter vivos, las personas transmitentes deben entregar a las personas adquirentes, en caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica, una copia debidamente autenticada del certificado de aptitud.

Si no se dispone de dicha resolución administrativa porque el edificio no ha pasado aún la inspección técnica, o bien porque el informe de la inspección técnica determina deficiencias que todavía no han sido enmendadas, las personas adquirentes de una vivienda pueden exonerar de forma expresa a las personas transmitentes de la obligación de entregarles el certificado de aptitud. En este caso, la transmisión queda sujeta a las obligaciones que determina la normativa de habitabilidad vigente.

Artículo 13

Competencia para el otorgamiento del certificado de aptitud

1. El certificado de aptitud es otorgado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o bien por los entes locales de conformidad con el apartado siguiente.

2. Cuando los entes locales estén interesados en otorgar los certificados de aptitud, previamente deben comunicarlo a la Agencia de la Vivienda de Cataluña y publicarlo en el boletín oficial correspondiente.

3. En el supuesto previsto en el apartado 2, los entes locales deben mantener comunicación por vía electrónica con la Agencia de la Vivienda de Cataluña para que ésta pueda disponer de información actualizada sobre el estado de tramitación de los informes de la inspección técnica de edificios de viviendas, de los informes de la inspección técnica por parte de la Administración prevista en el artículo 6 y de los certificados de aptitud, con el fin de mantener el seguimiento de la calidad del parque de edificios de Cataluña. Esta información tiene el contenido que prevé el modelo establecido por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Las comunicaciones electrónicas previstas se deben efectuar de conformidad con la normativa aplicable en esta materia para el ámbito de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 14

Plazo de resolución

1. El plazo para notificar la resolución administrativa por la que se emite certificado de aptitud es de dos meses desde la entrada de la solicitud, acompañada del informe de la inspección técnica y, si procede, de la certificación técnica prevista en el segundo párrafo del artículo 9.3 en el registro del órgano competente. En el caso de lo que prevén los apartados 2 y 4 del artículo 9, el plazo de dos meses se computa a partir de la presentación del informe por medios electrónicos por parte del/de la técnico.

En caso de que la administración competente modifique o complemente la relación y calificación de las deficiencias señaladas en el informe técnico, así como los plazos para enmendarlas, el plazo de dos meses se computa desde la entrada de la solicitud acompañada, si procede, de la certificación técnica acreditativa de la enmienda de deficiencias.

2. Si en el plazo de dos meses fijado en el apartado anterior no se ha notificado una resolución expresa, la persona interesada puede entender obtenido el certificado de aptitud con la calificación de apto por silencio administrativo positivo, según regula la normativa del procedimiento administrativo.

Artículo 15

Vigencia del certificado de aptitud

1. El certificado de aptitud con la calificación de apto tiene una vigencia de diez años. Transcurrido dicho plazo, se debe renovar, siguiendo el mismo procedimiento, dentro del año siguiente al de su caducidad.

2. La vigencia del certificado de aptitud con la calificación de apto queda subordinada a mantener los requisitos exigidos para su concesión.

3. En caso de que, con posterioridad al otorgamiento del certificado de aptitud con la calificación de apto, la administración competente constatare que el edificio ha perdido las condiciones que determinaron dicho otorgamiento, puede declarar la revocación de su vigencia, previa audiencia a las personas interesadas.

4. La revocación del certificado de aptitud se puede llevar a cabo sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador que sean aplicables.

5. Sin perjuicio de los recursos que procedan contra la resolución que declare la revocación del certificado de aptitud, la propiedad puede instar nuevamente su otorgamiento de acuerdo con el procedimiento establecido.

Artículo 16

Consecuencias del incumplimiento

1. La falta del certificado de aptitud del edificio en los supuestos en que sea exigible puede dar lugar, previas las diligencias adecuadas, a la imposición de multas coercitivas y de sanciones a las personas responsables, de conformidad con lo previsto en la Ley del derecho a la vivienda.

2. El incumplimiento de la realización de las obras de enmienda de deficiencias o de la adopción de medidas de seguridad previstas en este Decreto facultan a la administración competente para adoptar las órdenes de ejecución y otras medidas de intervención administrativa previstas en la Ley del derecho a la vivienda y en el resto de normativa aplicable.

Artículo 17

Fichero común de inspecciones técnicas de edificios de viviendas

1. A efectos de asegurar un control público eficiente de las inspecciones técnicas llevadas a cabo en el parque de viviendas, el departamento competente en materia de vivienda debe crear un fichero común donde deben figurar los datos de los in-

formes de la inspección técnica presentados, los de las inspecciones administrativas realizadas y los certificados de aptitud emitidos.

Con respecto a los datos personales que contengan los documentos que figuran en dicho fichero, se sujetan, a todos los efectos, a lo que prevén la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y su Reglamento, aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer un programa de controles aleatorios para garantizar la calidad de las inspecciones y verificar el funcionamiento correcto del sistema.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede emitir certificaciones donde consten, en relación con el edificio objeto de la petición, las circunstancias señaladas en el apartado primero que contenga el fichero. El acceso a los datos de este fichero y la emisión de las certificaciones se deben realizar de conformidad con el procedimiento establecido por la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Relaciones entre personas propietarias y compañías de seguros

Las obligaciones que este Decreto establece respecto a la conservación de los edificios de viviendas no afectan a las relaciones, sujetas al derecho privado, entre propietarios y compañías aseguradoras.

Segunda

Advertencia de situaciones anómalas de las viviendas

1. Si en el ejercicio de las tareas de inspección el/la técnico competente detecta alguna situación anómala con apariencia de infravivienda, es necesario que la comunique a la administración competente mediante el modelo de documento previsto en el anexo 4, para que pueda adoptar las medidas que procedan.

2. La eventual existencia de las situaciones anómalas mencionadas en el apartado anterior no condiciona la certificación de aptitud del edificio mientras no afecte a la estabilidad o seguridad de los elementos comunes de la edificación.

Tercera

Previsiones sobre el Libro del edificio

1. El Libro del edificio, que se debe entregar en el Registro de la Propiedad según determina el artículo 25.4 de la Ley del derecho a la vivienda, debe contener únicamente la documentación y los datos del edificio hasta el acta de recepción de la obra, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Deben formar parte del contenido del Libro del edificio los documentos que provienen de las inspecciones técnicas obligatorias que incluyen los informes técnicos sobre el estado de conservación y mantenimiento de los edificios y los certificados de aptitud, según determina el artículo 25.2.c) de la Ley del derecho a la vivienda.

Cuarta

Ayudas excepcionales por el coste de las inspecciones técnicas obligatorias

Las ayudas por el coste de las inspecciones técnicas obligatorias tienen carácter excepcional y se pueden otorgar cuando se acredite la insuficiencia de medios económicos de las personas que cumplan los requisitos de las convocatorias de subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Edificios que hayan sido sometidos al test del edificio

1. Los edificios de viviendas que a la entrada en vigor de este Decreto hayan sido sometidos al test del edificio y cuyos propietarios y propietarias hayan llevado a cabo las obras requeridas por la Administración para la enmienda de deficiencias pueden obtener el certificado de aptitud del edificio con la calificación de apto. En este caso, la vigencia de la inspección técnica del edificio es de diez años desde la fecha de evaluación positiva del test del edificio.

2. Aquellos edificios que a la entrada en vigor del Decreto hayan sido sometidos al test del edificio y cuyos propietarios y propietarias no hayan sido requeridos para llevar a cabo obras de enmienda de deficiencias, o bien todavía no las hayan llevado a cabo, pueden utilizar válidamente este test para solicitar el certificado de aptitud del edificio correspondiente y para acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación siempre que el mencionado test del edificio tenga una antigüedad máxima de 24 meses desde su fecha de emisión.

Segunda

Agencia de la Vivienda de Cataluña

Mientras la Agencia de la Vivienda de Cataluña no entre en funcionamiento, todas las referencias que se hacen a la misma en este Decreto se entenderán realizadas al departamento de la Generalidad de Cataluña competente en materia de vivienda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Modificación del programa de inspecciones y del modelo de informe de inspección técnica

Se faculta a la persona titular de la Agencia de la Vivienda de Cataluña para que pueda modificar los anexos 1 y 3 con el fin de adaptarlos a los niveles de calidad exigibles a los edificios de viviendas en cada momento.

Segunda

Relación entre la cédula de habitabilidad de las viviendas y el certificado de aptitud de los edificios de viviendas

Si hay alguna discrepancia entre la cédula de habitabilidad otorgada a las viviendas y el resultado del certificado de aptitud otorgado al edificio, prevalecerá este certificado para acreditar el estado de uso y conservación de los elementos comunes, y la cédula de habitabilidad, para acreditar el estado de los elementos privativos de las viviendas.

Tercera

Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor al cabo de tres meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 23 de noviembre de 2010

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
Presidente de la Generalidad de Cataluña

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Consejero de Medio Ambiente y Vivienda

ANEXOS

ANEXO 1

Modelo de informe de la inspección técnica

Modelo de informe de la inspección técnica

Identificación del expediente

Emplazamiento		Fecha de la inspección		
Localidad		Año de construcción		
Ref. catastral del edificio	Finca / Parcela	Hoja del plano	Local / Piso	Con.
	□□□□□□□□	□□□□□□□□	□□□□□□	□□□□
Solicitante	En calidad de	Domicilio	Teléfono de contacto	
Técnico	Teléfono de contacto	Titulación	Núm. colegiado/a	

Fotografía del edificio

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripción del sistema envolvente

Subsistema

Descripción

Fotografía

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripción del sistema estructural

Hay que especificar el sistema estructural del edificio indicando, hasta donde sea posible, los materiales y elementos que lo componen o, si fuera el caso los que no se puedan determinar.

Estructura vertical

Descripción

Estructura horizontal

Descripción

Escalera

Descripción

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripción del sistema de instalaciones

Red de saneamiento

Localización

Bajante	Situación	<input type="checkbox"/> Visto	<input type="checkbox"/> Empotrado			
	Material	<input type="checkbox"/> Cerámico	<input type="checkbox"/> Fibrocemento	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Se desconoce	
Colector	Situación	<input type="checkbox"/> Enterrado	<input type="checkbox"/> Visto	<input type="checkbox"/> Empotrado		
	Material	<input type="checkbox"/> Hormigón	<input type="checkbox"/> Cerámico	<input type="checkbox"/> Fibrocemento	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Se desconoce

Instalación de agua

Procedencia Red general Aforo Captación propia

Ubicación batería contadores

Ubicación llave de paso general

Tipo cañería de los montantes Plomo Hierro Cobre Plástico

Instalación de electricidad

Ubicación de cuadro de protección

Cuadro general de protección ICP Interruptor diferencial

Ubicación de contadores Individuales en cada vivienda Centralizados

Instalación de gas u otras fuentes energéticas

Tipo de suministro Gas natural

Ubicación de contadores Individuales en cada vivienda Centralizados

Ascensor

Hay ascensor Sí Dimensiones de la cabina: Profundidad Anchura

No ¿Es posible la instalación? Sí No

Ubicación

Observaciones

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Deficiencias detectadas

Elemento

Localización

Descripción de la deficiencia

Fotografía

Calificación de la deficiencia:

Grave Deficiencia que hay que subsanar en el plazo indicado: 6 meses 12 meses Otros:

¿Representa un riesgo para las personas? Sí No

Medidas urgentes de seguridad a adoptar, previas a la ejecución de las obras:

Leve Hay que efectuar trabajos de mantenimiento para evitar el deterioro del edificio o de una parte.

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Relación y calificación de las deficiencias detectadas

Elemento Localización Descripción	Graves		Leves
	Plazo para enmienda de deficiencias	¿Hay riesgo para las personas?	

¿Hay que realizar una diagnosis estructural? SÍ NO

¿Hay que realizar otros tipos de pruebas? SÍ NO

Indicarlas

Estado general del edificio según las deficiencias detectadas

- Muy grave:** Existencia generalizada de deficiencias que por su importancia afectan gravemente a la estabilidad del edificio y representan un peligro para la seguridad de las personas. Hay que adoptar con carácter inmediato las medidas de seguridad correspondientes.
- Con deficiencias graves:** Existencia de deficiencias que por su importancia hay que enmendar en los plazos indicados. Si las deficiencias comportan riesgo para las personas, hay que adoptar medidas urgentes de seguridad, previas a la ejecución de las obras.
- Con deficiencias leves:** Existencia de deficiencias producidas por falta de conservación. Hay que efectuar trabajos de mantenimiento para evitar el deterioro del edificio o de una parte.
- Sin deficiencias:** No se aprecian deficiencias en la inspección ocular.

Firma del/de la técnico

Colegio profesional

Fecha

De acuerdo con lo que dispone la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (LOPD), les informamos de que sus datos de carácter personal serán incorporados en un fichero cuyo responsable es la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con domicilio social en la calle Diputació, 92, 08015 Barcelona, con el fin de gestionar su solicitud. Les informamos de la posibilidad de ejercer el derecho de acceso, rectificación y, en caso de finalizar su relación con la Agencia, cancelación de sus datos personales mediante una comunicación escrita, a la que deberán adjuntar una copia del DNI, dirigida a la sede de la Agencia (Área TIC), en el domicilio social anteriormente mencionado.

ANEXO 2

Modelo de comunicado al ente local del municipio en supuestos de situaciones de riesgo para las personas**Modelo de comunicado al ente local del municipio en supuestos de situaciones de riesgo para las personas****Datos del ayuntamiento**

Ayuntamiento (A/a de los Servicios Técnicos) Domicilio

Código postal Localidad

Comunicado de situaciones de riesgo

En la inspección llevada a cabo en fecha, a los efectos de cumplir lo que prescribe el Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas, se ha detectado la existencia de deficiencias que representan un riesgo para la seguridad de las personas en el edificio situado en

Emplazamiento

Localidad

Este hecho conlleva que la propiedad del edificio está obligada a adoptar de manera urgente las medidas de seguridad adecuadas indicadas por el/la técnico redactor/a del informe, del que les adjuntamos copia para que tengan conocimiento a los efectos oportunos.

Técnico

Titulación Núm. colegiado/a

Firma del/de la técnico

Localidad y fecha

De acuerdo con lo que dispone la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (LOPD), les informamos de que sus datos de carácter personal serán incorporados en un fichero cuyo responsable es la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con domicilio social en la calle Diputació, 92, 08015 Barcelona, con el fin de gestionar su solicitud. Les informamos de la posibilidad de ejercer el derecho de acceso, rectificación y, en caso de finalizar su relación con la Agencia, cancelación de sus datos personales mediante una comunicación escrita, a la que deberán adjuntar una copia del DNI, dirigida a la sede de la Agencia (Área TIC), en el domicilio social anteriormente mencionado.

ANEXO 3

Programa de inspecciones técnicas obligatorias de la Generalidad

1. Se deben someter a inspección técnica obligatoria los edificios plurifamiliares de viviendas según su antigüedad. A efectos de este Programa, se entiende por edificio plurifamiliar de viviendas el que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

Los edificios que, según la normativa urbanística de aplicación, tengan la consideración de unifamiliares no se deben someter a inspección técnica obligatoria, y quedan sujetos a la normativa de habitabilidad vigente.

Los plazos máximos previstos para solicitar a la administración competente el certificado de aptitud correspondiente, siguiendo el procedimiento previsto en el Decreto, son los siguientes:

Antigüedad del edificio	Plazo máximo para pasar la inspección
Anteriores a 1930	Hasta el 31 de diciembre de 2012
Entre 1931 y 1950	Hasta el 31 de diciembre de 2013
Entre 1951 y 1960	Hasta el 31 de diciembre de 2014
Entre 1961 y 1970	Hasta el 31 de diciembre de 2015
A partir de 1971	Hasta el 31 de diciembre del año en que el edificio alcance los 45 años de antigüedad

2. La antigüedad de los edificios se puede acreditar por cualquier medio que sea válido en derecho.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña y las entidades locales pueden priorizar las inspecciones técnicas de los edificios y declarar su obligación de someterse a inspección técnica, aunque no hayan alcanzado la antigüedad prevista en el apartado 1, cuando entren en cualquiera de los supuestos siguientes:

Existencia de deficiencias estructurales o constructivas o en las instalaciones, existencia de situaciones de riesgo para las personas o los bienes, o cualquier otra causa debidamente justificada.

Estar situados en áreas de conservación y rehabilitación de las previstas en la Ley del derecho a la vivienda.

ANEXO 4

Modelo de comunicado a la Administración de situaciones anómalas**Modelo de comunicado a la Administración de situaciones anómalas****Comunicado de situaciones anómalas con apariencia de infravivienda**

En la inspección llevada a cabo en fecha, a los efectos de cumplir lo que prescribe el Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas, se ha detectado la existencia de una posible situación anómala con apariencia de infravivienda.

Emplazamiento del edificio

Entidad

Causas

Técnico

Titulación

Núm. colegiado/a

Firma del/de la técnico

Localidad y fecha

De acuerdo con lo que dispone la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (LOPD), les informamos de que sus datos de carácter personal serán incorporados en un fichero cuyo responsable es la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con domicilio social en la calle Diputació, 92, 08015 Barcelona, con el fin de gestionar su solicitud. Les informamos de la posibilidad de ejercer el derecho de acceso, rectificación y, en caso de finalizar su relación con la Agencia, cancelación de sus datos personales mediante una comunicación escrita, a la que deberán adjuntar una copia del DNI, dirigida a la sede de la Agencia (Área TIC), en el domicilio social anteriormente mencionado.

(10.322.147)

Disposiciones