



**Propuesta del Partido Popular de Villena sobre el Informe de Evaluación
de Edificios de uso residencial de vivienda de la Comunitat Valenciana**

Índice

I - justificación	_____	página 4
II - Propuesta	_____	página 6
III - Propuesta casco histórico	_____	página 8
IV - Pedimentos al Pleno Municipal	_____	página 9

El Consell aprobó el pasado día 7 de mayo un decreto que regula el Informe de evaluación de edificios, el 'IEE' el cual obliga a los propietarios de viviendas, ya sean comunidades o unifamiliares, de 50 o más años de antigüedad, a realizar un informe sobre su estado de conservación, pudiendo ser sancionados en caso de no hacerlo.

Desde el Ayuntamiento de Villena se envió una carta a todas las viviendas afectadas por esta obligación, así como a las que estaban próximas a cumplir los 50 años, lo cual generó mucho revuelo en nuestra ciudad, especialmente por la falta de información que contenía la misma. Por esta falta de información muchos vecinos y vecinas de nuestra ciudad se acercaron al Ayuntamiento, con muchas preguntas, para recabar información sobre este tema, y especialmente la forma en la que les iba a repercutir. Sin embargo, en el Ayuntamiento no se tenía la información necesaria sobre el posible coste del mismo, por lo que los ciudadanos debían esperar a más adelante para poder tener respuesta concreta a sus dudas. Falta de actuación y planificación por parte del Ayuntamiento que derivó en la realización de una reunión desbordada en la que la mitad de los asistentes quedaron fuera del salón de actos de la Casa de la Cultura, situación que derivó en aumentar más si cabe el descontento.

Ante este descontento, la concejala Cate Hernández, anunció que no iba a sancionar a nadie por el IEE de inmuebles. Aunque creemos que la solución no es incumplir la ley por un cargo público, y mucho menos incentivar a los ciudadanos a no cumplir con sus obligaciones, porque luego, pese a que la sra. Hernández diga que no va a sancionar a nadie, la realidad es que los propietarios pueden ser sancionados. De hecho, concretamente en el Capítulo IV del Decreto número 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en su artículo 11, establece expresamente lo siguiente: *4. En caso de alguna persona obligada a realizar el IEEV.CV no lo registre en el plazo establecido, los ayuntamientos podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización del IEEV.CV. Transcurrido dicho periodo sin dar cumplimiento al requerimiento, los ayuntamientos podrán actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la redacción del*

IIEV.CV a costa de quienes tengan la obligación, y aplicando la potestad sancionadora que la legislación urbanística disponga. Además, el artículo 4, en su apartado séptimo, dispone: ***las personas propietarias cuyos edificios de uso vivienda no dispongan del IEE.CV, estando obligadas legalmente a ello, incurrirán en infracción urbanística con el alcance y consecuencias que la legislación urbanística autonómica establezca.*** Por ello, la solución no es incumplir la ley o incitar a su incumplimiento, si bien dando toda la información precisa y facilidades para ello, empezando por un plazo que posibilite cumplir. Aspecto este último sobre el cual tiene posibilidad directa el Ayuntamiento de Villena, sin necesidad de solicitarlo a Consellería.

El Decreto tiene margen de mejora, es un Decreto simple y muy general, sin tener en cuenta lo concreto, la casuística que se puede dar, y aún así, pese a ello, obligatorio. Tampoco especifica si una vivienda que ha sido rehabilitada en un periodo inferior a esos 50 años también está obligada a obtener este informe, o si la licencia y certificación de obra es suficiente, o si el plazo de diez años de una IEE a otra empieza a computar tras subsanar las posibles deficiencias observadas en la IEE inicial, algo que sería lógico.

Deja a los pequeños propietarios toda la responsabilidad de buscar a un profesional que realice ese informe, algo así como “búsquese la vida”, y pese a que se considere una especie de ‘ITV’ no lo es. Se podría comparar para entender el por qué del IEE, pero en este caso no existen unos precios tasados, sino que estos dependen del propio mercado de libre competencia, que entendemos en un caso de una actuación obligada por la administración pública ésta debe aportar facilidades e incentivos, así como posibilitar tablas de tarifas aplicables a los IEE.

Para ello creemos que es indispensable realizar un convenio con un colegio profesional de personal competente para realizar el IEE, y establecer unos precios tasados, que recoja toda la casuística posible: vivienda unifamiliar, edificio, rehabilitada (desde hace poco), número de pisos, número de viviendas, metros cuadrados, etcétera.

Mención especial requiere el casco histórico de nuestra ciudad, cuya especial situación obliga a tratar el asunto de un modo distinto al resto, abordando esta situación, no de forma individual de cada vivienda, sino de forma global de todo el casco histórico mediante un plan especial de conservación del centro histórico-artístico de la ciudad de Villena.

Creemos que se debe tener en cuenta que el Decreto se ha firmado sin tiempo para que los propietarios concurran a las ayudas del Plan de Vivienda, aprobado por el anterior gobierno nacional, que ofrece ayudas tanto para la elaboración del informe como para las posteriores actuaciones que se hubieran de realizar, puesto que el Decreto es de obligado cumplimiento desde agosto, y el plazo para solicitar las ayudas finalizó con anterioridad. Además, se da un plazo insuficiente a los propietarios, desde el comunicado del ayuntamiento, que “anima a programar las actuaciones de rehabilitación necesarias...” y que data con fecha 17 de septiembre. De hecho, la propia concejala de urbanismo llegó incluso a manifestar en un Pleno Municipal de nuestra ciudad, que ni siquiera al Ayuntamiento le iba a dar tiempo a realizar estos informes.

Es un Decreto y una regulación con margen de mejora. Así lo hemos manifestado desde el primer momento y, al parecer, también se han manifestado así desde nuestro propio Gobierno Municipal. Por ello, entendemos que es necesario alzar una propuesta que se resume en tres líneas de actuación: **más plazo, más ayudas y más información**.

II

Tomando como base que uno de los principales problemas que ha surgido en nuestra ciudad es el reducido plazo de actuación que da el Ayuntamiento en base al Decreto, ya que fija como fecha límite el día 31 de diciembre, y el hecho de que en el momento de firma y publicación del Decreto ya haya finalizado el plazo de solicitud de ayudas para tal fin, creemos que la petición más urgente debe ser en primer lugar la de solicitar que este informe se pueda realizar durante todo el 2019, y por lo tanto, posponer la fecha límite, debiendo ser el Ayuntamiento el que ordene la ejecución de los IEE a los propietarios en plazos posibles para ello.

En cuanto a las ayudas, lo más fácil es decir que lo que hay que hacer es que desde la Administración se de más dinero para realizar estos informes, sin embargo, nuestra propuesta no queda solo ahí. Entendemos que al tratarse de una obligación impuesta por la propia administración, ésta debe incentivar a los propietarios a cumplir con dicha obligación. Siendo una política que pretende aumentar la seguridad en nuestras ciudades debe ir acompañada de todas las facilidades e incentivos que fomenten la realización

de estas actuaciones. Por ello, el Ayuntamiento de Villena debe firmar un convenio con el colegio profesional de personal competente para realizar los informes de evaluación de edificios, mediante el cual, se realice una bolsa de profesionales adscritos a este fin, estableciendo unos precios tasados y fijos en función de las características de cada inmueble, citadas anteriormente, u otras que técnicamente se consideren oportunas.

De este modo el propietario o la comunidad de propietarios que vayan a realizar el IEE podrá acudir al Ayuntamiento, y solicitar acceder a la bolsa de profesionales adscritos, así como a las tarifas tasadas por convenio, para contratar a un profesional facultado para realizar el IEE de sus viviendas, o bien acceder a dicha información a través de la web oficial del Ayuntamiento de Villena.

Por lo tanto, si desde el gobierno municipal se quiere comparar los beneficios de esta medida con los de la 'ITV' de los vehículos, debemos velar porque su sistema sea similar en lo que legalmente se pueda, y por ello planteamos esta primera acción que establecería un baremo de precios fijos y tasados en función de las características de cada vivienda, lo que evitaría que cada propietario pague una cosa en función del profesional al que solicite la realización del informe (se han llegado a pedir hasta 800 euros).

Entendemos también -como hemos indicado con anterioridad- que no se puede establecer un plazo reducido de actuación cuando el plazo de las ayudas que se dan desde la GVA ha finalizado, obligando a los propietarios a abonar de su bolsillo, de forma íntegra, la cuantía del informe, y sin posibilidad de acceder a esas ayudas. Por ello, otra petición, que además va ligada a la propuesta de 'más plazo' es que haya una convocatoria de ayudas en 2019 a la que puedan acceder quienes realizaron los informes con posterioridad a la anterior convocatoria de ayudas y que ya no llegaron a tiempo a la misma, por lo tanto, unas ayudas que abarquen todo el 2019 y parte del 2018.

Y, desde un punto de vista municipal, creemos que también se puede completar esas ayudas con una línea de ayudas municipales.

Por último, uno de los principales problemas que ha suscitado este tema ha sido la falta de información. Para la elaboración de este informe, hay multitud de ayudas que están incluidas en el Plan de Vivienda, aprobado por el anterior Gobierno de la Nación, que van dirigidas tanto a la elaboración del informe como a las actuaciones que posteriormente hubiera que realizar en la vivienda, al amparo de lo recomendado en dicho informe. Si a esto sumamos

la línea municipal de ayudas que pedimos que se cree, tenemos la opción de rebajar mucho el coste que para los propietarios tiene este informe, pero esto no sirve de nada si los mismos no saben cómo pedir estas ayudas y ni siquiera saben de su existencia. Por lo tanto, esta tercera parte de ‘más información’ por una parte busca que los propietarios sepan en todo momento a qué ayudas pueden acceder para realizar este informe, y además, esto unido a la firma del convenio con el colegio profesional y el establecimiento de unos precios tasados, deriva en que los propietarios saben en todo momento cuál es el coste de realización del informe así como las opciones que tienen para rebajar ese impacto mediante las ayudas públicas.

En resumen, consideramos fundamental un convenio de colaboración con un colegio profesional competente para realizar IEE, que establezca unos precios tasados, fijos e iguales para todos, en función de cada tipo de inmueble, que se facilite la contratación del mismo sin necesidad de buscar multitud de profesionales, así como convocar nuevas ayudas de la GVA y complementarlo con una línea de ayudas municipales, e informar desde la web oficial de Ayuntamiento de Villena tanto de los trámites a seguir para hacer la IEEv-CV, como de las ayudas a las que se pueden acceder para ello y para rehabilitaciones de vivienda.

III

Como decíamos con anterioridad, el casco histórico merece un tratamiento especial y diferenciado dadas las peculiaridades de los inmuebles del mismo. Entendemos que en este caso hay que realizar un plan especial de actuación en el centro histórico de nuestra ciudad, que consiga financiación de las distintas Administraciones Públicas (que hay líneas de actuación habilitadas en este sentido), lo que permitiría realizar una actuación conjunta en todo el casco.

Por ello, el Ayuntamiento debe posibilitar un convenio a cuatro bandas, con propietarios y las tres administraciones, Ayuntamiento, Generalitat y Estado, para llevar a cabo una actuación integral en el casco histórico de Villena, pudiendo acceder a ayudas especiales para ello, y subvenciones, pero sobre todo no limitando la actuación a viviendas de manera individual y que por mucho que los propietarios actúen, siempre se pueden ver afectadas por la situación en la que se encuentra todo el casco histórico si no se actúa en el mismo en su conjunto. De hecho consideramos que en dicho convenio debería incluirse como actuación integral y previa la IEE de todo el casco histórico.

Además de estos planes que se realizan con frecuencia en nuestro país, el propio Decreto al que hacemos referencia en esta propuesta, permite ampararse en esta posibilidad en el punto quinto, del artículo 11, que dice expresamente: *5. La Generalitat podrá promover medidas de apoyo, en colaboración con los otros ayuntamientos, para la realización de planes municipales de evaluación de edificios de viviendas que impliquen la redacción del IEEV.CV de los edificios de determinadas áreas.*

La situación del casco histórico justifica el promover este plan integral, ya que dada la antigüedad de los inmuebles del mismo, la actuación concreta e individual de uno de los vecinos, puede verse afectada por otros aspectos, tal y como nos han trasladado los propios vecinos: como correntías o que las edificaciones son contiguas, y en pendiente en muchos casos, estando apoyadas unas viviendas en la otra más baja, por lo que para reparar un determinado problema en una vivienda, la única solución es reparar toda la línea de edificaciones, entre otros problemas.

IV

Por todo ello, desde el Grupo Municipal del Partido Popular, propondremos, mediante una moción al Pleno Municipal, la adopción de los siguientes acuerdos por parte de toda la corporación municipal:

PRIMERO. – Que el Ayuntamiento de Villena emita órdenes de ejecución a las viviendas de más de 50 años de antigüedad dando de plazo **como mínimo** todo el año 2019 para realizar el IEE, lo que supone dar de plazo como mínimo un año más, un plazo que haga posible que los propietarios puedan realizar el IEE.

SEGUNDO. – Que el Ayuntamiento de Villena firme un convenio con un colegio profesional para fijar los precios de los informes en función de las características de cada inmueble y realizar una ‘bolsa’ de profesionales que efectúen estos informes, siendo una oportunidad que ofrece el Ayuntamiento y facilita e incentiva la realización de este informe, no constituyendo una obligación, por lo que los propietarios, si así lo desean, pueden buscar los profesionales de forma autónoma.

TERCERO. - Solicitar a Consellería de Vivienda que lance las ayudas para la realización del IEE y rehabilitación de vivienda para el ejercicio del año 2019, incluyendo en su convocatoria la posibilidad de justificar las actuaciones que se hayan realizado durante todo el 2019 así como en el año 2018 desde los meses que finalizó la última convocatoria.

CUARTO. - Establecer una línea de ayudas municipales, que se sumen a las ya existentes, para la realización del Informe sobre el Estado de la Vivienda.

QUINTO. - Habilitar un apartado web en la página municipal con toda la información relativa a ayudas disponibles y procedimientos a seguir para la solicitud y elaboración de este informe.

SEXTO. - Promulgar un convenio a cuatro bandas, con propietarios y las tres administraciones, Ayuntamiento, Generalitat y Estado, para llevar a cabo una actuación integral en el casco histórico de Villena, pudiendo acceder a ayudas especiales para ello, y subvenciones; no limitando la actuación a viviendas de manera individual y que por mucho que los propietarios actúen, siempre se pueden ver afectadas por la situación en la que se encuentra todo el casco histórico si no se actúa en el mismo en su conjunto. En dicho convenio se excluirá a los propietarios de esta zona del IEE, ya que en el convenio se contemplaría la posibilidad de hacer ese IEE de forma global.