

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y EL CONSEJO AUTONÓMICO COLEGIOS ADMINISTRADORES DE FINCAS (AA FF) COMUNIDAD VALENCIANA PARA COADYUVAR AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD VIGENTE EN MATERIA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y ENERGÉTICA.

En Valencia a 5 de septiembre de 2014

REUNIDOS

De una parte:

D. Rafael Durá Melis, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, (COACV)

Y de otra parte

D. José Sales Rodríguez, Presidente del Consejo Autonómico Colegios AA FF Comunidad Valenciana

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (COACV)

El segundo en nombre y representación del Consejo Autonómico Colegios AA FF Comunidad Valenciana.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica suficiente para la suscripción del presente Convenio, y al efecto,

EXPONEN

I-. Que el Decreto 25/2011 de 18 de marzo del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda, establece la obligación de entregar a la comunidad de propietarios el Libro del Edificio de obras de nueva planta y rehabilitación y a cumplimentar el mantenimiento del edificio según lo indicado en el mismo.

II-. Que la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece en su artículo 180 la obligación de realizar un Informe de Evaluación de los Edificios para evaluar el estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación energética, en todos los edificios catalogados, los de más de 50 años y los que pretendan acogerse a ayudas públicas, y a remitir copia de la misma al Ayuntamiento, que la remitirá al Registro de la Propiedad para su depósito.

III-. Que el Decreto 66/2009 de 15 de mayo del Consell modificado por Decreto 43/2011 exige para la realización de obras de rehabilitación en elementos comunes

de los edificios y que opten por la financiación pública, la realización del Informe de Conservación del Edificio.

IV.- Que el Decreto 189/2009 de 23 de octubre, modificado por Decreto 43/2011, establece que del Informe de Conservación del Edificio surtirán los efectos de la Inspección Técnica de Edificios regulada en la legislación urbanística.

V.-. Que el Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, tiene como uno de sus objetivos mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su debida conservación a través de distintos programas.

VI.-. Que el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios mediante la emisión del Certificado de Eficiencia Energética obligatorio para las viviendas que se vendan o alquilen más de cuatro meses al año o con un consumo energético superior al 25% del anual.

VII.- Que el Real Decreto legislativo 1/2013 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, establece como plazo máximo para la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación a las edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables, la fecha del 4 de diciembre de 2017.

VIII.- Que la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, establece en su artículo 4 el Informe de Evaluación de los Edificios con tipología residencial de vivienda colectiva, obligatorio en edificios con una antigüedad superior a 50 años y cuyos titulares quieran acogerse a ayudas públicas. Igualmente, ha modificado, entre otros, la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 (texto consolidado, actualización 27 de junio de 2013) que afecta de manera directa al ejercicio profesional y a la relación entre los colegiados de ambos colectivos.

IX.- La realidad económica, financiera y social aconseja un cambio de modelo, que potencie el mantenimiento preventivo y conservación del parque inmobiliario ya construido, basado en el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia.

La rehabilitación, regeneración y renovación urbana con el objetivo de permitir acceder a las ayudas que incorpora, sale de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la ciudad. Los beneficiarios dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de viviendas, para ceder ese papel a las Comunidades de Propietarios, y las agrupaciones de Comunidades de Propietarios.

Tanto los Arquitectos como profesionales cualificados que intervienen en la totalidad de actuaciones reguladas en los preceptos anteriores y los Administradores de Fincas, como gestores de las actuaciones de las Comunidades de Propietarios, son profesionales a quienes incumbe especialmente el deber de colaborar para el cumplimiento de la legalidad vigente sobre las materias indicadas.

X.- Por todo lo expuesto, las partes que intervienen, en la representación con la que actúan, y en defensa de los intereses generales de los usuarios, de los arquitectos y

de los administradores de fincas colegiados, consideran conveniente la formalización del presente Convenio con arreglo a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- Objeto

Este Convenio tiene por objeto establecer la colaboración entre el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y el Colegio de Administradores de fincas de la CV, para la implementación de los mecanismos que coadyuven a la puesta en marcha en los edificios de viviendas colectivas en régimen de propiedad horizontal, de las obras de mantenimiento de los edificios tanto de nueva construcción como edificios existentes que se han terminado sin la obligatoriedad de la elaboración del Libro del Edificio y reforzar el cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios, los Informes de Conservación del Edificio, los Certificados de Eficiencia Energética en edificios existentes, los Informes de Accesibilidad y el nuevo modelo de Informe de Evaluación de los Edificios.

SEGUNDA.- Objetivos particulares.

Para alcanzar el objeto general anteriormente expuesto, se establecen como objetivos particulares los siguientes:

1. Mejorar y actualizar la formación técnica específica mediante cursos, conferencias y jornadas, que sean relevantes para ambos colectivos.
2. Potenciar el intercambio de conocimiento e información entre ambas instituciones en beneficio profesional de sus colegiados y de la sociedad.
3. Informar y concienciar al usuario de las ventajas económicas y medioambientales de la rehabilitación de los edificios.
4. Dar difusión a las mejoras de la eficiencia energética del edificio al actuar sobre la envolvente.
5. Informar a las Comunidades de Propietarios de las responsabilidades de todo tipo por el incumplimiento de las obligaciones legales.
6. Transmitir conjuntamente a la administración autonómica y municipal la obligación del cumplimiento de la legislación en materia de conservación de los edificios y rehabilitación.
7. Difundir el presente convenio entre los arquitectos, administradores de fincas colegiados, comunidades de propietarios, constructores de rehabilitación, entidades públicas o privadas, empresas de materiales, de mantenimiento y de servicios energéticos.

TERCERA.- Actividades y obligaciones de las partes.

En los Anexos I, II y III se incorporan las actividades y obligaciones específicas que los dos colegios firmantes asumen en el presente Convenio.

CUARTA.- Comisión de seguimiento del Convenio

Cada una de las partes designará un representante, con el fin del seguimiento del Convenio, para analizar su aplicación y las propuestas que puedan surgir para su adaptación, o en su caso, modificación del contenido del mismo.

QUINTA.- Desarrollo del convenio.

El presente Convenio de Colaboración, podrá desarrollarse por convenios específicos o singulares para la puesta en marcha o ejecución de materias concretas derivadas del objeto general o de los objetivos particulares del mismo.

SEXTA.- Financiación.

No se establece por los colegios firmantes compromiso de dotación presupuestaria para el desarrollo del presente convenio, sin perjuicio del apoyo material y personal que se derive de su aplicación.

La financiación de las acciones del presente convenio será:

- a) Por aportaciones de patrocinadores o colaboradores.
- b) Por ingresos derivados de asistencia a cursos u otras actividades así como publicaciones.
- c) Por cualquier otro ingreso que se pueda acordar.

La financiación de las acciones que se desarrollen en colaboración será a cargo de ambas corporaciones, conforme a pactos futuros, concretos o generales.

SÉPTIMA.- Vigencia

Este convenio tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de la firma, entendiéndose tácitamente prorrogado por anualidades sucesivas salvo renuncia expresa de una de las partes notificada a la otra parte con un mes de antelación a la efectividad de la rescisión.

Y, en prueba de conformidad con lo pactado, firman el presente documento en fecha indicada al inicio.

EL DECANO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (COACV) EL PRESIDENTE DEL CONSEJO AUTONÓMICO COLEGIOS AA FF COMUNIDAD VALENCIANA



Fdo. Rafael Durá Melis



Fdo. José Sales Rodríguez

ANEXO I.- COMPROMISOS DE AMBAS CORPORACIONES.

El COACV y el CONSEJO AUTONÓMICO COLEGIOS DE AAFF COMUNIDAD VALENCIANA se comprometen a:

1. Realizar cursos de formación entre sus colegiados para el seguimiento y la elaboración de obras de mantenimiento de los edificios a efectuar periódicamente o reparaciones puntuales con el objeto de mantenerlo en buen estado de conservación, los Informes de Conservación del Edificio, los Certificados de Eficiencia Energética de edificios existentes, los Informes de Accesibilidad y los Informes de Evaluación de los Edificios.
2. Asistir los representantes de los dos colegios conjuntamente, a sesiones de información sobre las ventajas económicas y medioambientales de la rehabilitación de los edificios y sobre las responsabilidades de todo tipo por el incumplimiento de las obligaciones legales.
3. Defender en las reuniones a las que fueren convocados los colegios aquí representados por cualquier Administración Pública, los principios inspiradores del presente documento, en propuestas normativas o planes de actuación, referidas a conservación de los edificios y rehabilitación y las medidas tendentes a la obligación de su cumplimiento.
4. Los dos colegios facilitarán un servicio de información y consultas vía web accesible a los colegiados del otro colegio, con el fin de facilitar información y asesoramiento desde el colegio de arquitectos a los administradores de fincas y de facilitar información de la legislación y práctica del régimen de división horizontal desde el colegio de administradores de fincas a los arquitectos.
El servicio será prestado desde el COACV por la Agrupación Analistas en Optimización de Activos Inmobiliarios (OPTYMIA).
El protocolo de actuación consistirá en la realización de consulta por un colegiado a su colegio vía web. Recibida la consulta por el colegio correspondiente, este la registrará, verificará su autenticidad y la remitirá al otro colegio vía correo electrónico.
La respuesta que se facilite tendrá carácter orientativo, y en ningún caso sustitutiva del trabajo profesional que con motivo de la misma pudiera encargarse a los profesionales destinatarios de este convenio.
De la misma manera procederá el Consejo Autónomo de Colegios de AAFF a través de la página web del Consejo/Colegios Territoriales, y con igual carácter orientativo.
El colegio receptor de la consulta la responderá y devolverá al colegio de procedencia vía correo electrónico...
5. Informar de las medidas fiscales e incentivos por parte de las Administraciones, que tengan por objeto obras de conservación, mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad en los términos previstos por el Plan Estatal vigente (apartado EXPONEN, punto V) y en los convenios de colaboración para la ejecución del Plan.
6. Insertar noticias y artículos en prensa de las actividades mutuas.
7. Difundir entre sus colegiados cuántas iniciativas de carácter social y profesional se lleven a cabo por el presente convenio.
8. Realizar actos para difundir el presente convenio.

ANEXO II.- COMPROMISOS DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. (COACV).

El COACV se compromete a:

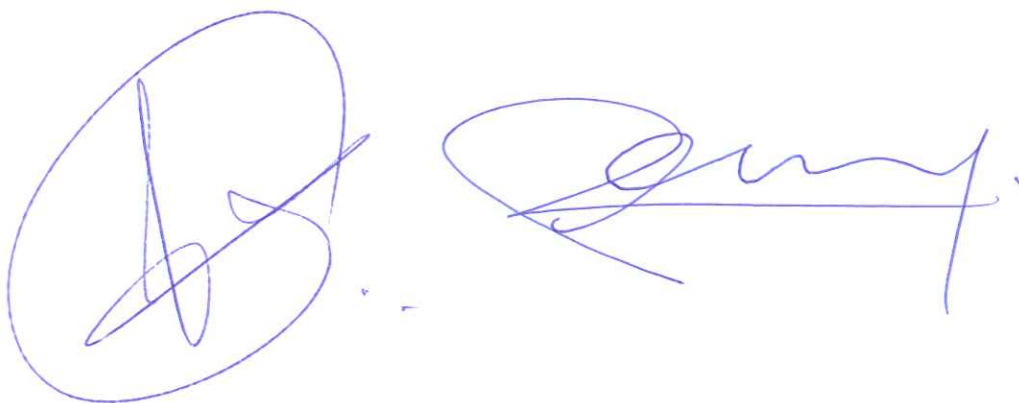
1. Sin perjuicio de su plena dirección y representación, el COACV delega en la Agrupación Analistas en Optimización de Activos Inmobiliarios (OPTYMIA) las actuaciones derivadas del presente convenio; de todas las cuales dará cuenta al Colegio.
2. Instar a los arquitectos, con el fin de facilitar y colaborar con los Administradores de Fincas de la Comunidades de Propietarios, para que entreguen directamente a los Administradores los Libros del Edificios (previo consentimiento escrito del promotor, en virtud de lo dispuesto en el art. 7º de la LOE) de que sean autores.
3. Instar a los arquitectos para que realicen el seguimiento del mantenimiento programado de los edificios de acuerdo con el Libro del Edificio, mediante el levantamiento de actas e informes de innecesariedad en su caso.
4. Asegurar la cobertura de los encargos para la elaboración de los informes técnicos, asesoramiento y seguimiento del mantenimiento en todo el territorio que corresponde al ámbito del COACV, mediante un listado de arquitectos colegiados interesados en dichos trabajos. Este listado estará a disposición del Colegio de Administradores de Fincas y sus colegiados podrán acceder a los datos de contacto de los arquitectos para solicitar presupuestos de los servicios profesionales que consideren.
5. Crear la figura del "arquitecto de asistencia técnica de la comunidad" como especialista a modo de iguala del servicio.
Su función es prevenir y prescribir acciones para preservar la utilidad del edificio en condiciones óptimas de seguridad, habitabilidad y funcionalidad, que puedan reducir costes derivados de reparaciones imprevistas, optimizando los recursos disponibles.
Esta figura se encargará del seguimiento del mantenimiento del edificio, de la realización de informes técnicos, de la asistencia al presidente y administrador de la comunidad, de la asistencia a las juntas que se le convoquen y del informe de la mejor oferta para la adjudicación de las obras y análisis técnico de las distintas soluciones.
6. Instar y recomendar a los arquitectos la realización de propuestas viables técnica y económicamente y estudios de financiación de las obras a realizar con las empresas constructoras, así como las mejoras y formas de pago.



ANEXO III.- COMPROMISOS DEL CONSEJO AUTONÓMICO COLEGIOS DE AAFF
COMUNIDAD VALENCIANA.

El CONSEJO AUTONÓMICO COLEGIOS DE AAFF COMUNIDAD VALENCIANA
compromete a:

1. Instar a sus colegiados para que soliciten a los Arquitectos autores los Libros del Edificios para su seguimiento en cuanto a las obras de mantenimiento.
2. Potenciar entre sus colegiados la figura y contratación del "arquitecto de asistencia técnica de la comunidad" (o iguala de arquitecto) con lo que se refuerzan los servicios y se consigue una mayor eficacia, con un tratamiento de carácter integral.
3. Instar a los administradores de fincas colegiados que para la realización de obras que impliquen responsabilidad de cualquier tipo, contraten los servicios de técnicos cualificados y en caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar, solicitar arbitraje o dictamen técnico.

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, circular mark with a vertical line through it. The signature on the right is a more fluid, cursive script.