

## LEY DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN

Para dar cumplimiento al derecho constitucional de una vivienda digna y adecuada nace esta Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) que trata en definitiva de fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario.

La Asociación de Consumidores Torre Ramona tu Asociación, quiere exponerte de forma breve el contenido de esta Ley; es el siguiente:

1º. Esta Ley es de aplicación al proceso de edificación, entendiendo como tal la acción y resultado de construir un edificio permanente considerando también contenidas las instalaciones fijas y el equipamiento del edificio así como, los elementos de urbanización adscritos al edificio, ejemplo: piscinas, accesos, instalaciones comunes del edificio..,

También se incluyen en el concepto de edificación las obras de rehabilitación y reforma.

2º. Los edificios deben cumplir unos requisitos básicos de edificación como son:

- Relativos a la funcionalidad: espacios, accesibilidad (le personas discapacitadas, servicios de telecomunicaciones, audiovisuales..,
- Relativos a la seguridad: soportes, vigas, forjados cimentación...
- Y relativos a la habitabilidad: higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía, aislamiento térmico...

3º. Se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras, precisando la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios. Por eso a partir de ahora nos tienen que dar un libro-anual para el uso y conservación de nuestra vivienda; en el que deberían aparecer la relación de empresas y profesionales que han participado en la edificación.

Se regula así mismo, el acto de recepción de obra, dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y prescripción establecidos ya que éstos se inician a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción.

4º. Los agentes de la edificación son los siguientes:

- El promotor: Decide, programa y financia las obras.
- El proyectista: Agente que por encargo del promotor redacta el proyecto.
- El constructor: Agente que asume el compromiso de ejecutar las obras según el proyecto.
- El director de obra: Dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de conformidad con el proyecto.
- El director de ejecución: Asume la función técnica (le dirigir la ejecución material de la obra y controla cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.
- Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación:

Son entidades que controlan la calidad de la edificación, prestan asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los

materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto.

- Los suministradores de productos:

Son fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

- Los propietarios y usuarios: Deben conservar en buen estado la edificación.

#### 5°. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen.

Todos los agentes que intervienen responden de los vicios o defectos que afecten a:

- La cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales (que suponen la ruina del edificio) durante diez años.
- Daños materiales relativos a la habilidad (higiene, ruidos, medio ambiente...) durante tres años.
- Vicios que afecten a la terminación o acabado de la obra durante un año.

6°. La responsabilidad la podemos exigir de forma individual a las personas que deban responder; así por ejemplo: el constructor por los vicios que afecten a la terminación, el promotor por vicios que afecten a la habitabilidad y de los que afecten a la estabilidad del edificio; pero también de forma solidaria, en los casos en que no se pueda individualizar.

7°. Los plazos se cuentan desde la recepción de la obra y la de prescripción de estas acciones es de dos años desde la producción de los daños.

8°. Para hacer frente a las responsabilidades, el constructor o el promotor están obligados a realizar un seguro de daños materiales o un seguro de caución. Además no se permitirá la inscripción sin que se acredite esta garantía.

9°. Exoneración de la responsabilidad: No será exigible la responsabilidad por daños cuando sea originada por causa fortuita o fuerza mayor, por otra persona o el propio usuario perjudicado.

10° La garantía contra los daños materiales que se refieran a vicios que tengan su origen en la cimentación, vigas, forjado. ..es exigible a partir de la entrada en vigor de esta Ley el 6 de mayo de 2000 (porque entra en vigor a los seis meses de su ubicación: el 6 de noviembre de 2000); y sólo obligatoria la suscripción de las garantías previstas para los daños de terminación o de habitabilidad cuando por Real Decreto así se determine.

A la vista de todo lo expuesto sólo añadir una: hasta ahora el sector de la edificación había estado regulado por distintos textos legales, ahora con la entrada en vigor de esta nueva Ley muy acorde con la actualidad se ha conseguido una normativa unitaria de gran importancia y con gran trascendencia social ya que afecta a todos los ciudadanos.

ASOCIACIÓN DE CINSUMIDORES  
**TORRE RAMONA**