

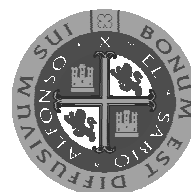
The logo for AXA, consisting of the letters 'A', 'X', and 'A' in a stylized, blue, sans-serif font. The 'X' is positioned between the two 'A's and is slightly larger and more prominent.

UNA REVISTA DE ARTE Y ARQUITECTURA

Arq. Tec. Ing. Edif. Daniel García de Frutos
Universidad Alfonso X el Sabio
Dr. Arq. M^a Isabel Sardón de Taboada
Universidad Alfonso X el Sabio
Arq. Benjamín Rodríguez Acebes

La Rehabilitación Energética de la Edificación: Un repaso a la nueva IEE

UNIVERSIDAD ALFONSO X EL SABIO
Villanueva de la Cañada, MMXI



© del texto: Daniel García de Frutos / M^a Isabel Sardón de Taboada / Benjamín Rodríguez Acebes.

Julio 2014

<https://www.uax.es/publicaciones/axa.htm>

© de la edición: **AxA. Una revista de arte y arquitectura**

Universidad Alfonso X el Sabio

28691 - Villanueva de la Cañada (Madrid)

Editor: Felipe Pérez-Somarriba - axa@uax.es

Productora: M^a Isabel Sardón de Taboada . msarddet@uax.es

No está permitida la reproducción total o parcial de este artículo ni su almacenamiento o transmisión, ya sea electrónico, químico, mecánico, por fotocopia u otros métodos, sin permiso previo por escrito de la revista

Datos de Contacto de los Autores:

Departamento: Escuela Politécnica Superior. Universidad Alfonso X el Sabio.

Ciudad: Madrid

e-mail: dgarciad@uax.es / msarddet@uax.es / benjamin@ygaryt.com

UNIVERSIDAD ALFONSO X EL SABIO

Villanueva de la Cañada, MMXI



RESÚMEN:

La nueva Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de 2013 y el R.D. 233/2013 de 5 de abril que crea e instaura la IEE, como medida preventiva y normativa para asegurar el buen estado de las edificaciones existentes, así como su evaluación de calidad energética y además sus posibilidades para brindar una accesibilidad conforme a normativa actual, en las edificaciones existentes, brinda un nuevo marco normativo, que no hace sino, reafirmar la apuesta del gobierno por el campo de la rehabilitación, en un marco de profunda crisis del sector de la Construcción.

PALABRAS CLAVE:

Rehabilitación, edificación, normativa, evaluación, calidad energética

ABSTRACT: (EN INGLÉS).

The new Spanish Law on Rehabilitation, Regeneration and Urban Renewal 2013 and RD 233/2013 of 5 April that creates and establishes the IEE, as a preventive measure and legislation to ensure the good condition of existing buildings as well as its assessment of power quality and also their ability to provide accessibility under current regulations, existing buildings, provides a new regulatory framework, which does nothing but reaffirm the commitment of the government for the field of rehabilitation, in a context of deep crisis in the construction sector.

KEY-WORDS: (EN INGLÉS).

Rehabilitation, construction, regulation, evaluation, energy quality

ÍNDICE:

| | |
|---|-----------|
| Antecedentes | 4 |
| Inspección Técnica de Edificios | 6 |
| El Informe de Evaluación de Edificios | 8 |
| Análisis de su Implantación y Plazos para que suponga una reactivación real | 9 |
| Análisis sobre el Procedimiento y Repercusión en el inicio de una Rehabilitación Energética: | 10 |
| 1. Encargo | 10 |
| 2. Información previa del edificio. | 10 |
| 3. Visita y toma de datos | 11 |
| 4. Redacción del Informe | 11 |
| 5. Registro | 12 |
| Análisis de los documentos de Accesibilidad y Eficiencia Energética | 13 |
| Conclusiones | 14 |
| Bibliografía | 15 |

ANTECEDENTES

La Ley de Rehabilitación, Renovación y Regeneración urbana de 2013 se implanta el Informe de Evaluación de Edificios como una herramienta de control y fomento del cumplimiento del Deber de Conservación que aparece reflejado en nuestro marco normativo desde el Siglo XIX. Su aparición no es un hecho aislado y no tendría sentido si no formase parte de los profundos cambios normativos que se están produciendo en el panorama constructivo español que tratan de responder a las diferentes realidades y exigencias que van planteando a nivel político, técnico, económico y social.

El sector de la construcción en España estaba regulado desde 1957 por las MV (normas del Ministerio de Vivienda) que se transformaron en 1977 en las NBE (Normas Básicas de la Edificación) creándose un marco de obligado cumplimiento que unificaba toda la normativa relacionada con la edificación. Paralelamente se redactaron las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) que servían como desarrollo operativo de las anteriores pero su carácter era únicamente orientativo.

Una de las principales novedades que introdujo el Código Técnico de la Edificación, aprobado en 2006, para dar respuesta a una sociedad cada vez más preocupada por la calidad en los edificios, la seguridad, el bienestar, el ahorro de energía y la protección del medio ambiente, fue renunciar al carácter prescriptivo (consistente en proponer o incluso imponer soluciones) en que se basaba la normativa anterior para desarrollar un enfoque basado establecer cuales son los objetivos o prestaciones que debe cumplir un edificio y que son ponderables de manera objetiva. Este nuevo enfoque permite una mayor flexibilidad a la hora de elegir cual es la solución o sistema más adecuada para lograr un determinado objetivo y favorece, en gran medida la investigación y desarrollo de soluciones innovadoras.

Aunque siempre se legisló para obra nueva, en los últimos 5 años esta perspectiva ha cambiado de manera radical debido fundamentalmente a 2 factores:

- La situación socioeconómica que atraviesa el conjunto de Europa se ha traducido en nuestro país en una caída del sector de la construcción que se puede cifrar por encima del 83%

El aumento del paro, la caída generalizada del poder adquisitivo y una menor acceso al crédito han provocado una disminución en la venta de vivienda del 68% según fuentes del Ministerio de Fomento y generando stock de vivienda nueva que se estima en 583.453 viviendas.

Estos datos, hacen que, de manera oficial, se considere el modelo constructivo tradicional como agotado y se empiece a pensar en la actuación sobre edificios existentes tanto como un motor económico como una herramienta para garantizar el bienestar y calidad de vida de las personas.

- Desde la Unión europea se manifiesta una cada día mayor preocupación por las consecuencias que tiene para el medio ambiente el consumo energético y las emisiones a la atmósfera de gases de efecto invernadero. Esta preocupación se traduce en directivas como la 2009/28/CE a partir de la cual se establece el PLAN 20-20-20. de carácter vinculante que implica:

- Reducir un 20 % gases de efecto invernadero.
- Aumentar un 20 % mejora de la eficiencia energética
- Aumentar un 20 % el uso de energías renovables.

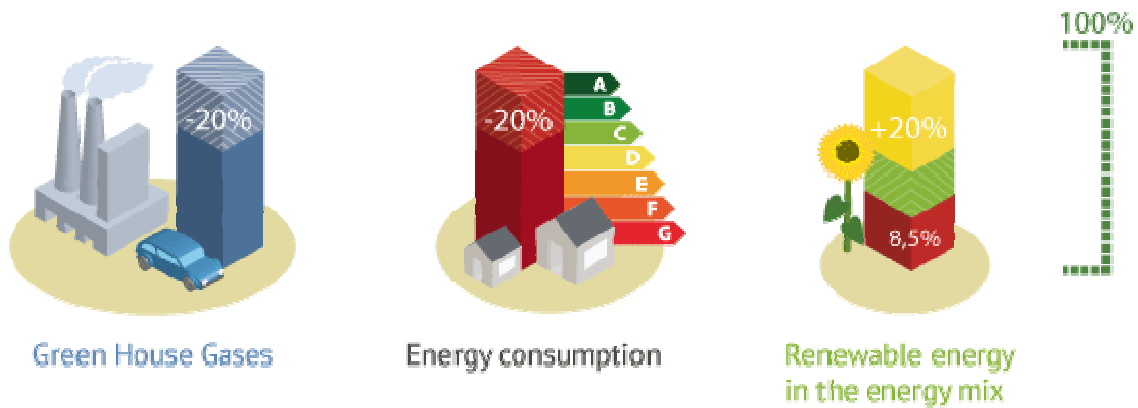


Fig. 1 Metas del PLAN 20-20-20. Fuente Informe GTR 2012

A las 2 causas citadas se unen ciertas peculiaridades de la situación española como son:

- A La elevada edad de nuestro parque edificado, que unida a una insuficiente cultura del mantenimiento hace que exista un importante nicho de edificación residencial que no cumple con las unas mínimas condiciones de habitabilidad, seguridad o salubridad. Además la antigüedad repercute en el consumo energético necesario para mantener las condiciones de confort dentro de una edificación, hasta el punto de que los edificios españoles ha llegado a ser los responsables de un tercio de la energía consumida

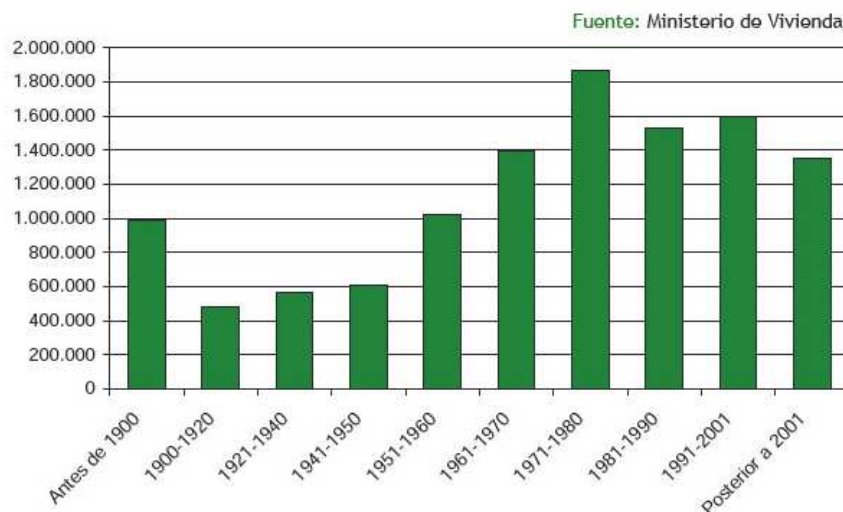


Fig. 2 Antigüedad de nuestro parque edificado. Fuente Ministerio de Vivienda

- La fuerte dependencia energética del exterior, ya que se estima que un 76% de la energía consumida es importada, lo que afecta gravemente al déficit comercial

Todo lo expuesto justifica de manera sobrada (de hecho, prácticamente obligan) el establecimiento de una política que promueva la rehabilitación de edificios y áreas urbanas.

En este contexto es en el que el Informe de Evaluación de Edificios se convierte en una herramienta que debe facilitar que las políticas previstas de fomento de la rehabilitación se hagan llegando hasta los ciudadanos. Los técnicos, a través de nuestros informes conseguiremos que los propietarios conozcan cual es el estado real de sus inmuebles, advirtiéndoles de los desperfectos o deficiencias que pueden sufrir y dando pautas para la introducción de mejoras que redundarán en su propio beneficio. Por otro lado se pondrá en manos de la administración un potente instrumento estadístico que permitirá, si existe voluntad política, orientar de manera adecuadas sus acciones aprovechando al máximo los recursos de que disponga.

INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

Desde el siglo XIX, Propiedad y Deber de conservación han caminado de la mano. Por propia experiencia sabemos también que a nivel particular y sobre todo en lo que a comunidades de propietarios se refiere, el de conservación es un deber habitualmente descuidado, sin que, por lo menos de momento exista una adecuada cultura de conservación de los inmuebles.

Hasta la publicación de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, la Inspección Técnica de Edificios o Construcciones ha sido la herramienta prevista por la administración como medida de control del cumplimiento del deber de conservación, teniendo como finalidad detectar deficiencias existentes y proponer actuaciones para su adecuada subsanación dentro de un plazo determinado.

La Inspección Técnica de Edificios tal y como está planteada forma parte fundamental del Informe de Evaluación de Edificios por lo que entender sus procedimientos y mecanismos de funcionamiento nos va a ser de mucha ayuda para entender el IEE

La Inspección Técnica de Edificios viene legislada por el Real Decreto-ley 8/2011 que en su Capítulo IV recoge Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación, sin embargo los organismos que tienen capacidad para regular su procedimiento dentro de los márgenes establecidos dentro de la normativa estatal son las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

De hecho, antes de ser promulgado el Decreto-ley 8/2011 ya existían Comunidades autónomas que habían establecido su obligatoriedad en sus respectivas leyes de suelo o edificación, con lo que la Inspección de Edificios o construcciones llevaba años siendo una realidad al ser exigida y promovida desde los Municipios.

Como ejemplo tenemos ciudades como Zaragoza, en la que se están realizando inspecciones técnicas desde el año 2004, León desde 2008 o Madrid, pionera que comenzó en 1999.

También encontramos Comunidades autónomas que aún a principios de 2014 no han redactado su propia ley desarrollando la obligación de la Inspección técnica y que por lo tanto no lo han implantado en sus municipios, lo que puede dar lugar a un agravio comparativo entre habitantes de zonas diferentes que tienen un trato distinto ante un deber común.

Formalmente estamos hablando de una inspección puramente visual (que puede conducir a exploraciones en mayor profundidad) realizada por un técnico habilitado y que se refleja en un informe (acta).

Anualmente los Ayuntamientos realizan censos incluyendo los edificios que están obligados a realizar la Inspección Técnica en los próximos doce meses. La forma de ponerlo en conocimiento de los propietarios suele ser variada: anunciándolo en tablones de anuncios, en páginas Web, boletines e incluso notificándolo por correo.

En un principio (y así se expresa en el RD8/2011) la ITE solo era obligatoria para edificios destinados preferentemente a uso residencial. Sin embargo muchas comunidades y municipios han extendido su obligatoriedad a otros usos comercial, terciario, docente, etc.

Para facilitar su tramitación y gestión las actas de inspección técnica se redactan en impresos tipo o aplicaciones informáticas que los ayuntamientos disponen para tal fin adaptándolos a los requisitos particulares impuestos en cada municipio.

Formulario ITE de Guadalajara. Incluye campos para: ORDENANZA ITE ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE) INFORME DE INSPECCIÓN Y PROPUESTA DE ACTUACIONES; DIRECCIÓN EDIFICIO; Nº y CP; A: ESTADO GENERAL DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN; MÉTODOS DE INSPECCIÓN EMPLEADOS; DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO EMPLEADO; DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA QUE SE AGREGA; RESULTADO DE LA INSPECCIÓN; ESTADO, DEFICIENCIAS Y DESPERFECTOS DETECTADOS; CAUSAS; MEDIDAS A ADOPTAR; GRADO DE EJECUCIÓN Y EFECTIVIDAD DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS Y DE LOS TRABAJOS Y OBRAS REALIZADOS; Guadalupe, a; El/Los Técnicos Inspectores; Fdo:.

Informe Favorable de Ayuntamiento de Ávila. Incluye campos para: ENTRADA AYUNTAMIENTO; Inspección Técnica de Construcciones; Nº Expte ITC; Referencia catastral parcela; Dirección; Via; Dirección; Núm.; C. Postal; F. Construcción; Población; Uso; Datos de la propiedad o representante; Nombre y Apellidos / Razón Social; C/P / DNI; En representación de; C/P / DNI; Via; Dirección; Núm.; Piso; Puerta; C.P.; Municipio; Provincia; País; Teléfono; Fax; E-mail; Régimen jurídico de titularidad; Propietario; Propietario único; Comunidad de propietarios; Sociedad; Mancomunidad; Otros. Especificar; Datos del inspector; Nombre y Apellidos / Razón Social; C/P / DNI; En representación de; C/P / DNI; Via; Dirección; Núm.; Piso; Puerta; C.P.; Municipio; Provincia; País; Teléfono; Fax; E-mail; Titulación; Actua como; Técnico designado por la propiedad; Técnico de oficio; Fecha de visita al inmueble; Si aporta informe complementario (se adjuntan dos copias); SE; NO; Número de páginas; ¿Existe en la PRUEBA alguna planta bajo resaca? (se adjuntan dos copias); SE; NO; ¿Existe en este cuestionario?; SE; NO; Descripción, justificando su NO inclusión; Las únicas aberturas inspeccionadas en la totalidad. No se incluyen en esta apartado viviendas o cualquier tipo de local que forme parte de un edificio; Resultado de la Inspección; Una vez inspeccionado el edificio y construcciones conexas, el técnico firmante DICTAMINA que sus condiciones de seguridad constructiva (Art. 7 de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones) son FAVORABLES en el Estado de la estructura y cimentación, Estado de las fachadas exteriores e interiores, medianeras y de cierre perimetrales, Estado de cubiertas y azoteas, y Estado de los medios de fontanería, saneamiento, gas y electricidad; Ávila, a de de VISADO (opcional); Fdo. EL TÉCNICO COMPETENTE; Fdo. LA PROPIEDAD; Este documento deberá ser suscrito por el propietario de la finca. En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario adjuntar el libro de actas del consejo de administración; Los datos personales recogidos en este cuestionario, serán objeto de tratamiento por el Ayuntamiento de Ávila con la finalidad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Construcciones y de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Mayo, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como a lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Mayo, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Informe de Inspección Técnica de la Edificación de Ayuntamiento de Sevilla. Incluye campos para: INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN; Ref. catastro; Dirección; TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME; Nombre; APELLIDO 1; APELLIDO 2; Nº ITC-CIF; Titulación; Colegio profesional; Número de colegiado; Dirección; Número; Pista; Puerta; País; C.P.; Provincia; Municipio; Teléfono (separado por "/>

Fig. 3 Ejemplos ITEs de Guadalajara, Ávila y Sevilla. Fuente Ayuntamientos respectivos.

Por supuesto cada modelo es fruto de la regulación particular que cada organismo hace de la ley nacional por lo que se introducen diferencias de contenido y procedimiento. Para ilustrar esta realidad vemos varios ejemplos:

- En las ITE's realizadas en la ciudad de Barcelona se incluye una estimación sobre la gravedad de las lesiones en el edificio clasificándolas como leves, graves, muy graves;
- En Sevilla en caso de ITE desfavorable el propietario debe entregar Medición y presupuesto desglosado por capítulos y partidas de las reparaciones necesarias para subsanar las deficiencias,
- En Madrid hay un apartado informativo sobre la eficiencia energética del edificio inspeccionado.

Como resumen, hasta la aparición del Informe de Evaluación de Edificios, la Inspección Técnica de Edificios o Construcciones ha sido la vía a través de la cual la administración tenía una garantía acerca del estado de conservación de los edificios.

La Inspección Técnica de edificios, tal y como se define en el RD8/2011 afecta a:

- Estructura y cimentación.
- Envolvente vertical
- Cubiertas
- Redes generales de fontanería y saneamiento
- Elemento de accesibilidad.

El estado de cada uno de estos aspectos es considerado a partir de los datos recabados en una inspección visual como favorable o desfavorable. Los ayuntamientos serán los encargados de garantizar que se realizan las obras adecuadas para subsanar las deficiencias que den lugar a que una ITE sea desfavorable.

Cada comunidad Autónoma y Ayuntamiento regula mediante su propia normativa el contenido y tramitación de las ITE's, lo que provoca cierta disparidad en cuanto a fechas de implantación, contenido, etc. según el municipio en que se sitúe el inmueble. Es previsible que el Informe de Evaluación de Edificios siga un proceso similar.

EL INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS

El Informe de Evaluación de Edificios (IEE) es un documento concebido por la administración destinado a evaluar el estado en que se encuentran los edificios al menos los siguientes aspectos:

- a) El estado de conservación del edificio. Incluyendo los siguiente elementos:
 - Cimentación
 - Estructura
 - Fachadas y medianerías
 - Cubiertas y azoteas
 - Instalaciones

conforme a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad y ornato.

b) Las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente (Documento Básico SUA 9 del CTE), estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente (Real Decreto 235/2013).

Además de su función evaluadora, debe convertirse en una valiosa fuente de información que puede permitir a las distintas administraciones orientar sus políticas a los fines declarados en la ley de Rehabilitación (LRRRU) en su artículo 3.

El Informe de evaluación de edificios EE se define como un informe de tipo preventivo, es decir no se trata de un documento emitido para describir una deficiencia detectada a priori, sino que se realiza en base a una inspección discrecional en la que se pueden o no detectar situaciones de deterioro o deficiente funcionamiento de elementos constructivos sobre los que sea necesario actuar.

A efectos normativos, la regulación básica del IEE se deriva del Artículo IV de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana. Es en esta ley, tanto en su Título I, como en las disposiciones transitoria primera y disposición final decimooctava donde se establecen las condiciones básicas de implantación del IEE, dejando abierta la posibilidad de que Comunidades Autónomas y Ayuntamientos las completen con otras de carácter más restrictivo, como se irá comentando más adelante.

El IEE se concreta en un modelo tipo incluido en el Anexo II del Real Decreto 233/2013 que recoge los contenidos mínimos que debe contener. Como veremos más adelante el documento se compone de 4 partes prácticamente independientes: datos, estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

ANÁLISIS DE SU IMPLANTACIÓN Y PLAZOS PARA QUE SUPONGA UNA REACTIVACIÓN REAL

Parece claro que el grado de implantación de la ITE hace que surjan dudas sobre el éxito de esta medida, el riesgo de una implantación fallida parece que se ha traducido en un calendario algo laxo que hace presumir que después de este impulso inicial lleve una época de calma que necesitará un nuevo impulso y reactivación. *La introducción de su obligatoriedad en el caso de petición de Ayudas a la Rehabilitación Energética es el principal motivo para que tenga efectos la reactivación a corto plazo.* Ya que los plazos no son muy inmediatos

- Este es un ejemplo para la correcta comprensión de los plazos:

Podría darse el caso de una comunidad de propietarios de un edificio construido (por ejemplo) hace ochenta años y que en cumplimiento de las ordenanzas

del municipio en que se sitúa realizó la ITE en mayo del año 2013. Dándose estas condiciones no tendría que presentar un IEE en 2018, sino en la fecha en que le correspondiese presentar la siguiente ITE. Si en ese Ayuntamiento la ITE se realizase cada 10 años, su primer IEE tendría que aportarlo en 2023.

Podríamos concluir que:

- a) El plazo de arranque es suficiente, incluso demasiado amplio.
- b) La periodicidad mínima de 10 años puede suponer que algunos ayuntamientos con el ánimo de ser más que el vecino fije un plazo inferior, y esto a nuestro juicio puede suponer que el técnico se vea en dificultades para justificar la necesidad de dicha inspección en el caso de edificios con estado de conservación adecuado.

ANÁLISIS SOBRE EL PROCEDIMIENTO Y REPERCUSION EN EL INICIO DE UNA REHABILITACION ENERGÉTICA

1. Encargo.

La responsabilidad de encargar un Informe de Evaluación de Edificios, bien sea por cumplimiento del plazo establecido en el Art. 4 de la ley de Rehabilitación o bien porque se pretenda solicitar alguna ayuda pública con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética corresponde a los propietarios que pueden actuar a través de administradores o representantes legales.

El propietario podrá elegir entre los técnicos habilitados aquel que crea oportuno, acordando con él los honorarios a percibir por el trabajo. *En este punto es crítico si el propietario considera un criterio para la elección de un especialista en eficiencia energética.* Evidentemente este hecho hará posible que se compatibilicen las posibles mejoras en el estado de conservación con las energéticas.

Se debe establecer un ágil procedimiento que no suponga el desgaste burocrático y un coste extra para la administración. La experiencia en ciudades con el sistema implantado de ITE es que el esfuerzo para que se cumpla la norma es muy alto.

Entre las recomendaciones se incluiría la creación de un cuerpo de expertos que expliquen a Comunidades de propietarios y administradores las bondades de la medida, presencialmente o a distancia. Otra recomendación sería emprender medidas de concienciación en los medios.

2. Información previa del edificio.

Hoy en día, gracias a la tecnología es posible, sin desplazarnos de nuestro lugar de trabajo, tener información sobre un determinado inmueble que nos de pautas útiles a la hora de orientar un Informe de Evaluación de Edificios. Tras una sencilla búsqueda en Internet, a través del Catastro podemos obtener datos la como:

- fecha de construcción del edificio
- número de plantas
- superficie construida
- número de viviendas o locales
- plano de situación
- orientación de fachadas

- existencia o no de plantas bajo rasante
- elementos compartidos con otros edificios.

En cualquier caso, esta información al transcribirse podría ser errónea y eso se evitaría con el volcado automático de estas informaciones en los expedientes IEE.

¿Será necesario volver a incluir estos datos a los 10 años, cuando es prácticamente seguro que no habrá cambios? Y si los hay, lo más importante es saber que cambios se han producido, pues podría suponer información para inspecciones futuras. Seamos más eficaces en la gestión de la información.

3. Visita y toma de datos.

La parte fundamental e imprescindible del proceso de inspección de un edificio es la visita en la que se realiza la toma de datos. Ha de realizarse sin prisas, dedicándole a cada aspecto el tiempo que requiera.

Siempre que un técnico visita un inmueble para realizar una inspección debe hacerlo acompañado de un representante de la propiedad que debe poner a su disposición todos los medios para que pueda acceder a las zonas comunes (cuartos de instalaciones, azoteas, etc.) en las debidas condiciones de seguridad de acuerdo con el R.D. 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

La norma establece que la inspección es visual, lo que no impedirá que contemos en nuestro equipo además de papel y bolígrafo (los mas modernos contarán con tablets) con una serie de herramientas básicas como un aparato de medida (manual o láser), una linterna, una maza de nylon, un destornillador, un higrómetro, etc.

Es recomendable que los propietarios hayan sido avisados con la suficiente antelación del día y hora de la inspección de modo que tengan la posibilidad consultar al técnico cualquier duda que puedan tener acerca de cualquier aspecto relacionado con el informe de evaluación.

Es importante recordar que, legalmente, ningún propietario está obligado (salvo casos muy excepcionales y previa orden judicial) a permitir el acceso a su vivienda o local. Este hecho en la medida de que sea conocido y siga la sociedad poco concienciada en el asunto, supone un riesgo enorme para la recopilación de la suficiente información.

4. Redacción del Informe.

Una vez recogidos los datos será necesario, ordenarlos, estudiarlos y reflejarlos en el formulario que a tal fin dispondrá cada Ayuntamiento o en su defecto en el modelo tipo de informe de evaluación de los edificios recogido en el ANEXO II Real Decreto 233/2013 (Plan de Rehabilitación 2013-2016).

Como veremos más adelante tras introducir los datos que hemos recopilado la visita al edificio en sus respectivos apartados tendremos que realizar una valoración final el estado de conservación en su Parte I y de las condiciones de accesibilidad en su parte II considerándolas como favorables o desfavorables según proceda.

Obviamente un informe favorable deberá serlo en todos y cada uno de sus elementos inspeccionados. En ningún momento se está garantizando el estado de toda la edificación, solamente los elementos inspeccionados (de ahí la importancia que tiene documentar a qué zonas hemos tenido acceso y a cuales no).

En el momento en que uno de los elementos inspeccionados se considere desfavorable, se considerará que el estado de conservación también lo es.

ANEXO II
Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
Datos generales del edificio

| A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | |
|---|----------------------|
| Tipo de vía: | Vía: |
| Nº: | Piso/ planta: |
| Población: | Provincia: |
| Ref. Catastral: | C.P.: |
| Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ : | |
| El edificio objeto del presente informe es: | |
| <input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal, ...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso: | |
| Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas: | |
| <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles: | |
| <small>(1) Especializar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.</small> | |
| B. DATOS URBANÍSTICOS | |
| Planes en vigor: | Clasificación: |
| Ordenanza: | Nivel de protección: |
| Elementos protegidos: | |
| C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾ | |
| Régimen jurídico de la propiedad: | |
| <input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Varios propietarios <input type="checkbox"/> Otros: | |
| Titular: | |
| Dirección: | |
| C.P.: | Población: |
| Tfno. Fijo: | Tfno. Móvil: |
| Representante: | En condición de: |
| NIF/CIF: | Dirección: |
| C.P.: | Población: |
| Tfno. Fijo: | Tfno. Móvil: |
| <small>(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.</small> | |
| D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME | |
| Técnico: | |
| Titulación: | |
| Colegio/Oficio: | |
| Dirección: | |
| C.P.: | Población: |
| Tfno. Fijo: | Tfno. Móvil: |
| NIF/CIF: | |
| E-Mail: | |
| E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO | |
| Superficie parcela (m ²): | |
| Superficie construida (m ²): | |
| Altura sobre rasante (m): | |
| <input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Otro: | |
| Uso característico principal del edificio: | |
| Nº total de plantas sobre rasante: Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal: | |
| Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios: Usos secundarios: | |
| Nº total de plantas bajo rasante: Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal: | |
| Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios: Usos secundarios: | |
| Nº total de viviendas: Superficie media (m ²): | |
| Nº total de locales: Superficie media (m ²): | |

Los riegos son claros:

- Que se personalice demasiado la información por municipios, por ello parece importante la medida de sacar un modelo con registro informático (desarrollado en este momento por el Instituto de Construcción de Castilla y León).
- Que el volcado de esta información no sea suficientemente ágil.

Fig. 4 Modelo Tipo IEE. Fuente BOE 86, 10 de abril 2013.

5. Registro

La norma indica que los propietarios deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. Sin embargo, se está trabajando en aplicaciones informáticas que permiten tanto emisión del informe como su presentación telemática.

En el caso de que todos los elementos informados en la Parte I referida al estado de conservación y en la parte II referida a la accesibilidad hubieran resultado favorables se daría por completado el proceso. En el caso hubiese detectado la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble sería necesario, una vez ejecutadas las obras, presentar un informe que acredite la realización y adecuación de las mismas.

Los Ayuntamientos serán los encargados de regular los mecanismos por los que se ejecutan las obras derivadas de las deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación de Edificios: solicitud de licencia urbanística, emisión de orden de ejecución, etc.

Con los datos proporcionados por los Informes de Evaluación de los Edificios se confeccionarán los Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados

y de los precisados de mejora o rehabilitación, que servirá como información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

El incumplimiento por parte de la Propiedad del deber de aportar el Informe de Evaluación en el plazo establecido tendrá la consideración de infracción urbanística, por lo que podrá ser objeto de sanción en los mismos términos en que se encuentren establecidos en la normativa vigente para la Inspección Técnica de Edificios.

Los riesgos son:

- Multiplicación de registros.
- Coordinación entre administraciones.
- Disparidad en la sanción por incumplimiento.

ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Constituye la novedad más importante ya que anteriormente no existía ningún documento obligatorio para edificios construidos que se refiriese a sus condiciones de accesibilidad.

Estas condiciones están reguladas fundamentalmente por el Documento básico de seguridad de utilización (DB SUA 9) perteneciente al Código Técnico de la Edificación.

Se evalúan los elementos y se indican cuales presentan deficiencias, para, posteriormente determinar si alguna de ellas es susceptible de ser reparada, dentro de lo que se denomina “ajustes razonables”.

Es un documento muy amplio y pormenorizado en el que el técnico analizará asuntos que en muchos casos no forman parte de la formación básica recibida. Por lo tanto una formación específica orientada será importante para resolver este asunto y que sea completada sobre todo con opciones y soluciones tipo para rehabilitar solucionando estos problemas.

En la tercera parte se incluye el certificado de eficiencia energética es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble. Se analiza el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética de un edificio en condiciones normales de ocupación y funcionamiento incluyendo la producción de agua caliente, calefacción, iluminación, refrigeración y ventilación.

El Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios establece en su artículo 6 el Contenido mínimo que debe contener el certificado de eficiencia energética.

Los programas reconocidos como opción son además del CALENER, el Ce3, Ce3x y CERMA.

Hay que indicar que en el periodo de implantación de los certificados energéticos ha quedado claro que los técnicos sí han respondido con compromiso, muchos de ellos acudiendo de forma responsable y voluntaria a cursos de capacitación. Sin embargo, el compromiso de otros agentes, en especial los intermediarios de venta no están respondiendo con la vaga suposición de que la indicación de “estamos en ello” es suficiente.

Parece claro que una información personalizada que el propietario difícilmente valora, pretendemos ahora que sea sustituida o complementada por otra más genérica. Sería conveniente una reflexión.

CONCLUSIONES

- 1) El principal reto del Informe de Evaluación de Edificios es superar la desigual implantación que está teniendo la ITE por el territorio nacional.
- 2) Para motivar a la realización de obras, el documento debería incluir un apartado que detallara las obras de mejora en el estado general del edificio que se han realizado en los últimos 5 o 10 años, o si se realizan las operaciones de mantenimiento. Firmado por el propietario o presidente y justificando con documentos. Esto ayudaría al técnico en el diagnóstico de problemas relacionados y pondría en valor el haber intervenido en el edificio.
- 3) Para que el IEE suponga una reactivación real de la rehabilitación energética se debe incrementar la dotación de ayudas en esta fase “voluntaria” además de facilitar la tramitación. Los plazos previstos en la norma hace probable que se retrase su implantación y el sector reclama más celeridad.
- 4) Es una medida que pretende unificar criterios, y eso es bueno para los técnicos que no derrochen esfuerzo en revisar lo diferente, los propietarios no perciben agravios comparativos, etc. Pero puede chocar con la resistencia de diferentes administraciones que entienden que sus edificios son diferentes y que no se pueden comparar sus viviendas con las de 10 Km. más allá o que les parece que 10 años es mucho tiempo pero 8 es demasiado poco....
- 5) Los técnicos, los Colegios Profesionales y algunas Universidades llevan tiempo tomando medidas como la formación y la aportación de ideas a un procedimiento que si se interpreta sólo como un trámite fracasará en sus objetivos. La incorporación de criterios económicos y presupuestos reales ayudaría a mejorar los programas formativos y a dar credibilidad a la información que se facilitase. De esta manera se evitaría que la decisión de Rehabilitar Energéticamente se enfriase por falta de información económica.
- 6) Para dar agilidad al proceso, existen algunas mejoras que incorporar como el volcado automático de información por parte de las administraciones, pues no tiene sentido que el Técnico dedique su precioso tiempo a recopilar información (catastro, fichas urbanísticas,...) que ya está en bases de datos y cuya transcripción lo único que

hará es provocar errores. El técnico debe visitar y diagnosticar el estado del edificio y hacer unas propuestas de Rehabilitación muy aquilatadas, esa es su misión principal.

7) Se duplican datos que podrían incorporarse una sola vez como datos identificativos, superficies de fachadas, cubiertas, para ello leería existir una pasarela de información con los programas de Certificación energética.

8) No queda registrado en el IEE información gráfica alguna, y actualmente con las herramientas BIM se podrían simplificar los procesos de medición y presupuestos para técnicos y empresas de Rehabilitación. Mejora de procesos = ahorro de costes.

Bibliografía

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE del 27 de junio)

CUCHÍ, ALBERT, SWEATMAN, PETER (2012). INFORME GTR 2012: Una visión-país para el sector de la edificación en España. Plan de acción para un Nuevo Sector de la Vivienda. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR) Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona Tech / Climate Strategy & Partners
ISBN 978-84-616-1917-7.

CUCHÍ, ALBERT, SWEATMAN, PETER (2013). INFORME GTR 2014: ESTRATEGIA PARA LA REHABILITACIÓN: Claves para transformar el sector de la edificación en España. . Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR). Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona Tech / Climate Strategy & Partners

INFORME WWF World Wildlife Fund (2012). *Retos y Oportunidades de Financiación para la Rehabilitación Energética de Viviendas en España*