

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) UNA OPORTUNIDAD DE TRABAJO RENTABLE PARA EL CIUDADANO

No es frecuente, en nuestra profesión hablar de nuevas oportunidades de trabajo, de nuevas acciones donde desarrollar nuestra actividad, y menos aún en esta época incierta.

Nuevas acciones que conllevan un beneficio a la sociedad, y que consisten en rentabilizar un patrimonio inmobiliario, añadiendo conceptos como Seguridad, Durabilidad, Rentabilidad, Eficiencia, Garantía... que sin duda alguna benefician al propietario de la vivienda, para quién está pensado este cambio normativo, que aunque a nivel nacional nace el pasado 27 de junio, ya desde el año 2006 está presente en nuestra normativa.

Hacer que la sociedad, como ha ocurrido en otros municipios de nuestro País, se conciencie de que las ITES, no benefician a una profesión en concreto, sino que son el revulsivo necesario para la vida útil de las viviendas, será objetivo de los Colegios, Ayuntamientos y organismos autonómicos quienes deberán informar a la sociedad de las ventajas de estas normativas que tenemos en vigor, y cuyo máximo beneficiario es el ciudadano.

Tras la reciente aprobación de la Ley 8/2013 que con fecha 27 de junio se publica en el BOE, se abre una nueva línea de negocio en la Arquitectura que afecta a más de 8.000.000 de viviendas en nuestro país, donde sin derogar o contradecir lo que expongan las normativas autonómicas en nuestro caso Decreto 241/2012 o locales, ordenanzas ITE, obliga a los edificios de viviendas residencial colectivo que tengan más de 50 años a realizar un Informe de Evaluación de Edificios en el que se realice una inspección no sólo del estado de conservación del edificio (asumiendo en este caso lo que se indica en el ITE Decreto 241-212) y sumando en nuestro caso una inspección a título informativo las condiciones de seguridad (SUA-9), las condiciones de eficiencias para lo cual se realizará el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, junto a la Inspección de las Instalaciones comunes del Edificio, sumando a nuestras fichas de este modo las siguientes cuestiones.

BOE BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO Jueves 27 de junio de 2013 Sec. I. Pág. 47964

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

6938 Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y yo vengo en sancionar la siguiente ley.

Título preliminar. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto de la Ley.
Artículo 2. Definiciones.
Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

Título I. El Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.
Artículo 5. Coordinación administrativa.
Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Título II. Las actuaciones sobre el medio urbano.

Capítulo I. Actuaciones y sujetos obligados.

Artículo 7. Objeto de las actuaciones.
Artículo 8. Sujetos obligados.

Capítulo II. Ordenación y gestión.

Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.
Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones.
Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.
Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

Artículo 13. La forma de ejecución.
Artículo 14. Los derechos de realojamiento y de retorno.

Capítulo III. Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución.

Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.
Artículo 16. Asociaciones administrativas.
Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.
Artículo 18. Cooperación interadministrativa.
Artículo 19. Organización de la cooperación.

Disposiciones adicionales.

Disposición adicional primera. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.
Disposición adicional segunda. Catastro Inmobiliario.

Es por este motivo, por el que en el BOPV del día 18 de noviembre se publicó la Orden de 15 de octubre de modificación de los anexos II y III del Decreto 241/2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La mencionada entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas cuyo artículo 4 regula el Informe de Evaluación de los Edificios, hace necesaria para su total convergencia con el Decreto autonómico refundir los modelos oficiales del Decreto 241/2012 con los modelos de ficha aprobados mediante el Real Decreto 233/2013 que ya recogía el modelo tipo de informe de evaluación de los edificios.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) UNA OPORTUNIDAD DE TRABAJO RENTABLE PARA EL CIUDADANO

Se trata de una Orden de articulado único mediante el cual se modifican el anexo II (DECLARACIÓN RESPONSABLE) y el anexo III (FICHAS) del mencionado Decreto 241/2012 y que entra en vigor al día siguiente de su publicación.

I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO	
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:	
Instalación Eléctrica	Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio
Instalaciones de Calefacción / ACS	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria
Instalación de Ascensor	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria
	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas
Instalaciones de Protección	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras
	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios
Instalación de Gas	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios
	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio
Depósitos Combustible	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio
	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible
Ins.Telecomunicaciones ICT	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible
	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar.
Otra documentación:	

De esta forma se incorpora el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio al informe de Evaluación del Edificio, haciendo de este modo de la ITE un informe que aúna la seguridad, salubridad, ornato, accesibilidad y eficiencia.



Parte III: Certificado de eficiencia energética

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de tipología residencial colectiva (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

La obligación según se dicta en la Ley 8/2013 de la Redacción del Informe de Evaluación del Edificio, para la solicitud de ayudas, hace que tengamos que incorporar este nuevo informe para las ayudas propuestas por el Gobierno de Euskadi.

La importancia y novedad de la introducción de las subvenciones para edificios realizados, abre un verdadero nicho de mercado tanto a nivel autonómico, como a nivel nacional, siendo nuestra labor no sólo la de realizar informes, sino también la de información al ciudadano.

De este modo la ley 8/2013, se une al Decreto 241/2012 y a la ley la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, cuyo art. 200 se

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) UNA OPORTUNIDAD DE TRABAJO RENTABLE PARA EL CIUDADANO

refiere a la inspección periódica de construcciones y edificaciones, y desde el pasado 18 de noviembre a la recién aprobada orden.

BOLETÍN OFICIAL DEL PAÍS VASCO

N.º 241

viernes 14 de diciembre de 2012

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

5588

DECRETO 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El fomento de la conservación de la edificación y el mantenimiento de los edificios en buenas condiciones de seguridad, la mejora de la eficiencia energética de su envolvente y de sus sistemas técnicos, así como la de las condiciones de accesibilidad, se han convertido en algunas de las preocupaciones de la sociedad actual, especialmente, con relación al parque edificado anterior a 1980.

3

Se establece que los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial, de antigüedad superior a 50 años, deberán encomendar a un técnico facultativo la realización de una inspección dirigida a **determinar el estado de conservación de la construcción o edificación** cada 10 años.

En la península son en torno a 25.000.000 viviendas las viviendas susceptibles de rehabilitación y por consiguiente de conseguir ayudas, que en este caso dentro del Plan Estatal de Viviendas 2013 -2016 (Real Decreto 233/2013) afectan a los Edificios Residenciales Colectivos, que dentro de la definición expuesta en la Ley 8/2013 incluye no sólo edificios de viviendas colectivos (más de 2 viviendas) introduciendo en su definición a los Hoteles o Residencias, por lo que amplían el número de edificios a inspeccionar, este Plan Estatal tiene su desarrollo en el PSV del Gobierno de Euskadi, que incluye entre sus principios programáticos rehabilitar el parque edificado, interviniendo en la prolongación de la vida útil de los edificios, sus condiciones de habitabilidad, confort, accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética. Ese objetivo se concreta fundamentalmente en incrementar la rehabilitación de edificios y definir programas estratégicos para renovar y regenerar espacios urbanos.

De esta forma, con la nueva ley aprobada, se incorpora las instalaciones comunes del edificio y el SUA-9 del IEE, a lo realizado en la ITE en nuestra Comunidad para los edificios de más de 50 años en cualquier municipio, sin la necesidad de que este desarrolle ordenanza municipal, haciéndonos a los Técnicos más competitivos frente a las acciones de certificación energética que también debemos incluir, siempre y cuando conozcamos esta nueva normativa y sepamos como "vender" las nuevas acciones.

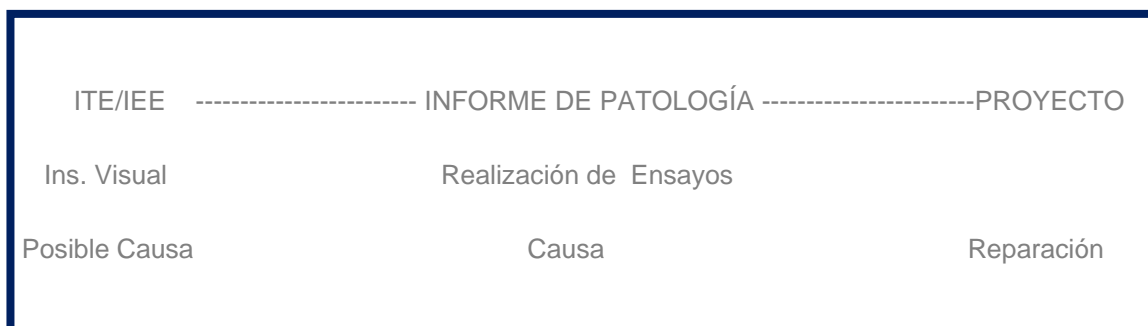
En resumen tenemos para nuestra nueva ITE/IEE que

:

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) UNA OPORTUNIDAD DE TRABAJO RENTABLE PARA EL CIUDADANO

IEE = ITE + ACCESIBILIDAD (SUA-9) + CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA

De este modo, el reciente cambio normativo, abre una línea de negocio que unida a las subvenciones está generando negocio en nuestro sector, y convirtiendo el estudio de diagnosis y patologías como una herramienta intermedia entre el IEE y el Proyecto, debiendo tener claro la diferencia entre cada acción, tanto a la hora de ejecución como cuando se realiza un presupuesto:



4

De este modo los técnicos deben tener claro que se realiza en una ITE/IEE, debiendo:

- Conocer ampliamente la normativa, realizando un análisis que permita conocer los nichos de trabajo, quienes son nuestros futuros clientes, como desarrollar los trabajos y gestionar las subvenciones.
- Realizar un estudio de coste de los trabajos a realizar, buscando las acciones y operaciones que nos hagan competitivos en el sector y nos ayuden a desarrollar con más eficacia nuestro trabajo.
- Entender las diferencias entre el ITE y el IEE, indicando cuando se realiza uno u otro, así como las acciones a desarrollar en cada uno de ellos de forma que sepamos como venderlos y que vender en cada caso.
- Conocer las necesidades de Colegiación, Visado, Registro y/o modo de seguro en cada uno de los casos.
- Efectuar un diagnóstico, lo más acertado posible, del estado de conservación de un edificio, teniendo claro que el IEE y el ITE se basan en una inspección visual de daños, en la que exponer la posible causa e indicar el modo de actuación.
- Trabajar de acuerdo con una metodología ordenada que les permita ser más precisos y rigurosos en su diagnóstico, siendo eficaces en nuestro trabajo
- Plantear alternativas para la reparación de las patologías observadas.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) UNA OPORTUNIDAD DE TRABAJO RENTABLE PARA EL CIUDADANO

- Conocer las herramientas disponibles para realizar su trabajo bien y rápido y para la entrega de un documento de inspección técnica de calidad, que le sirva al cliente.

Aprovechar los cambios normativos en nuestro trabajo e implementarlo con patologías es el resumen las acciones que surgen con la Ley 8/2013, de que como se indicó con anterioridad no deroga ni sustituye al 241/2012, que marca las actuaciones del ITE en Euskadi que con la nueva orden será el objetivo de la próxima edición (4º) del curso sobre IEE/ITE que impartiremos en el Colegio de Arquitectos de Bilbao.