

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO



DE DONDE PARTIMOS?

PLAN INTEGRAL DE VIVIENDA Y SUELO
5 DE ABRIL 2013

INTEGRADO POR

- **Ley 8 / 2013**, Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- **RD 233 / 2013** que regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016
- **RD 235 / 2013** que aprueba el **Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios**.
- **RD 238 / 2013** que modifica el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007.
- Ayudas del IDAE y líneas de crédito del ICO

Necesidad de reorientar las políticas de vivienda.

680.000 nuevas y sin vender y

cerca de 3.000.000 usadas y vacías



.....equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido,...

.....ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo, y el ahorro y la eficiencia energética.....



.....el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual,
con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, **puedan reactivar el sector de la
construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas**



OBJETIVOS

Garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y paliar la situación de personas y hogares con dificultades para acceder a una vivienda o para afrontar sus deudas hipotecarias

Mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas

Contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción

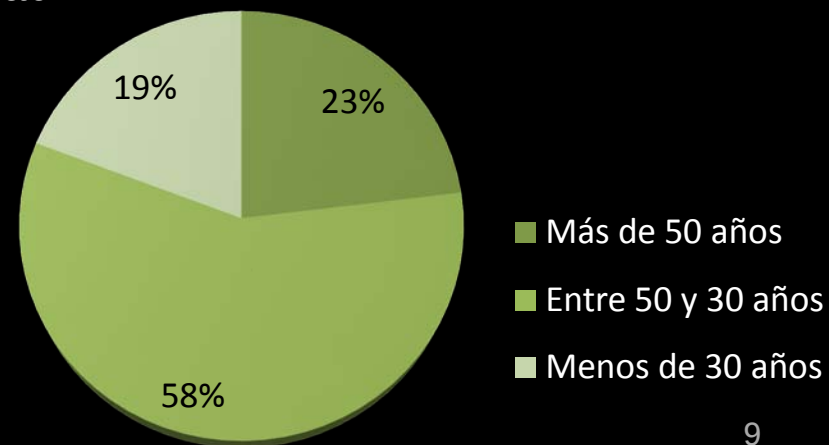
LOS DATOS

DATOS

En España existe un parque edificado de 26 millones de viviendas

De ellas,

- 15 millones supera los 30 años de antigüedad
- cerca de 6 millones superan los 50 años



DATOS

En España,

- más del 90% de los edificios son anteriores a la aplicación del CTE (2006)
- un 60% son anteriores a la norma NBE-CT 79 (más de 33 años)
- de los 10,7 millones de viviendas con cuatro pisos o más, cuatro millones no son accesibles para personas de movilidad reducida

DATOS

En España,

- Hay 195.910 viviendas en edificios ruinosos (apuntalados, declarados oficialmente en ruina o con declaración de ruina en tramitación),
- 392.004 en mal estado (grietas acusadas, abombamientos en fachada, hundimientos o falta de horizontalidad en techos, suelos o escaleras,) y
- 1.514.300 en estado deficiente (humedades, mal estado,....)
- 156.208 viviendas carecen de servicio o aseo en su interior.

QUÉ SIGNIFICA ESTO?

En muchos casos estos edificios **presentan importantes carencias:**

- en su asilamiento térmico
- en su eficiencia energética
- en su asilamiento acústico, y
- en su accesibilidad, y
- en su habitabilidad



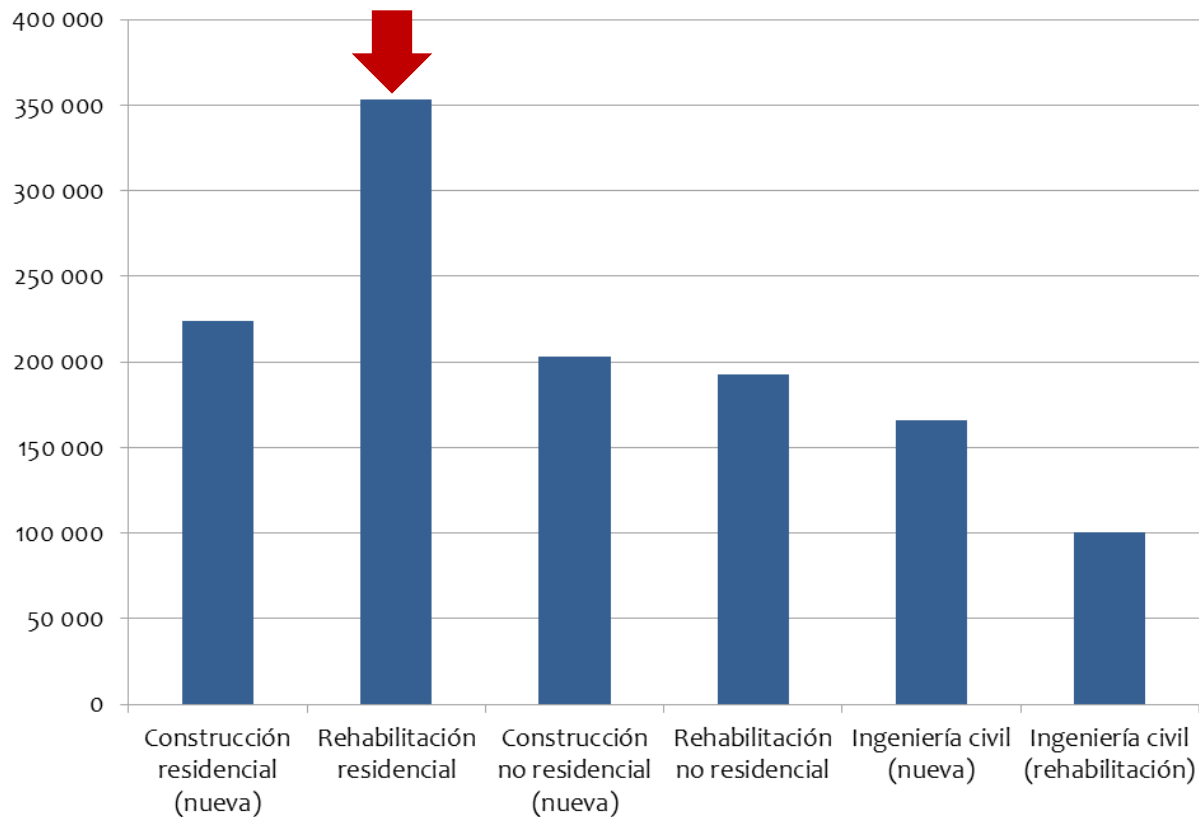
DATOS

En España,

- La rehabilitación está
13 puntos por debajo de la media europea, que alcanza un entorno del 41,7% del sector de la construcción

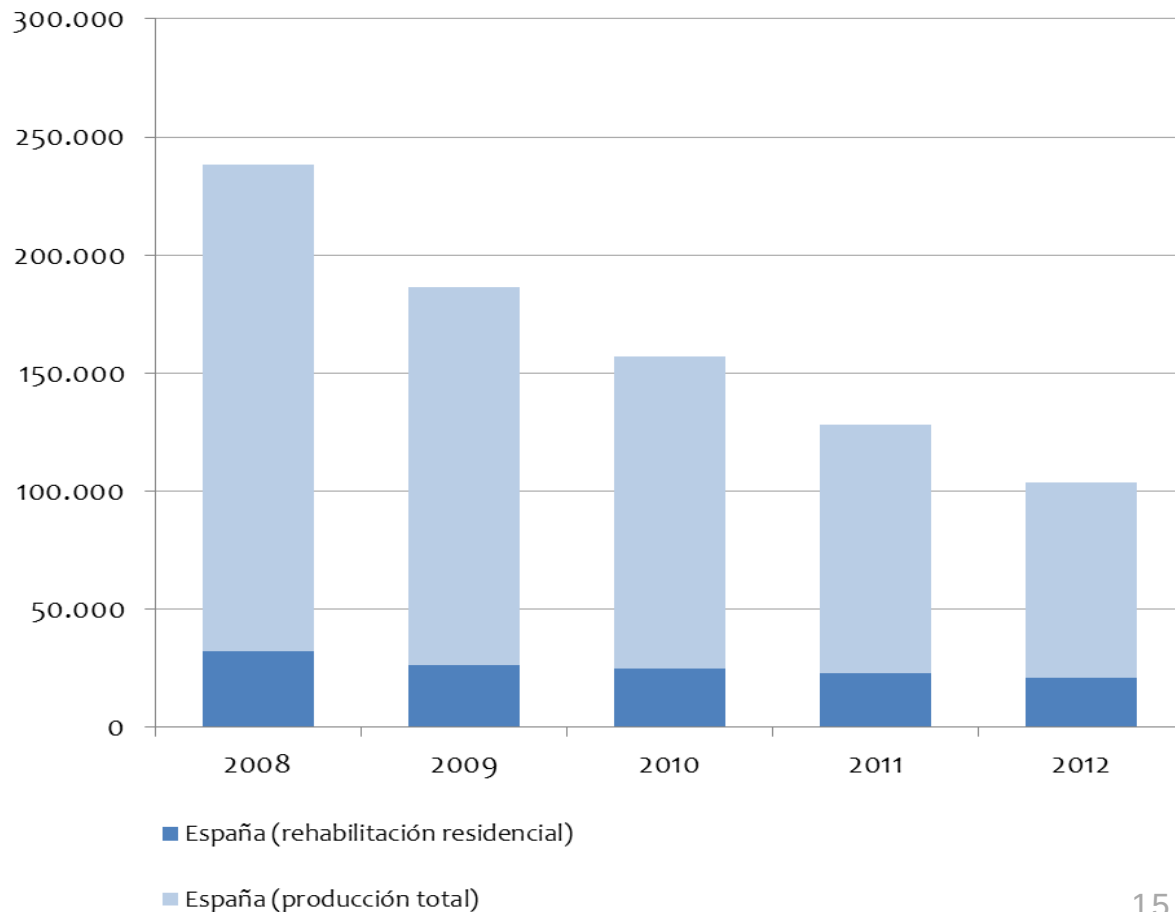
DATOS

Producción en millones de € de la industria de la construcción en la Europa de los quince, por ramas de actividad.
Datos previstos en 2012.
Fuente: Euroconstruct 2012.



DATOS

Producción total de la industria de la construcción y producción en rehabilitación residencial en España (millones de€).
Fuente: Euroconstruct 2012.

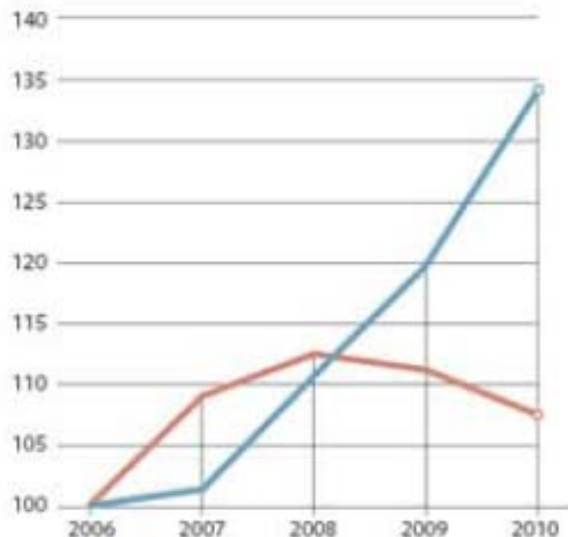


DATOS

■ EVOLUCIÓN DEL GASTO Y LOS INGRESOS

Base 100= 2006

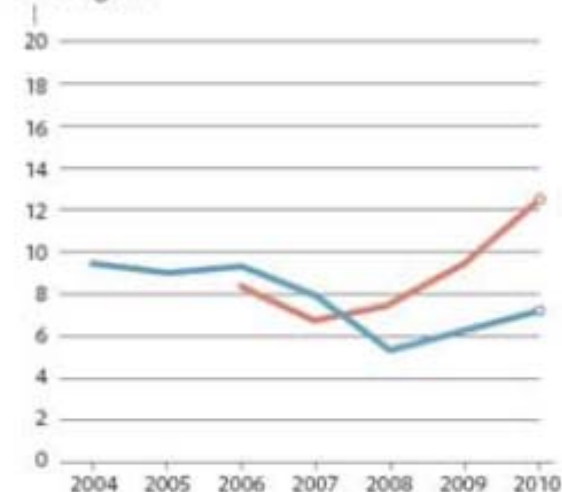
- Índice de ingresos de los hogares españoles
- Índice de gastos en energía doméstica



■ HOGARES EN POBREZA ENERGÉTICA

- Hogares que destinan más del 10% de sus ingresos a gasto de energía doméstica
- Hogares incapaces de mantener su vivienda a una temperatura adecuada

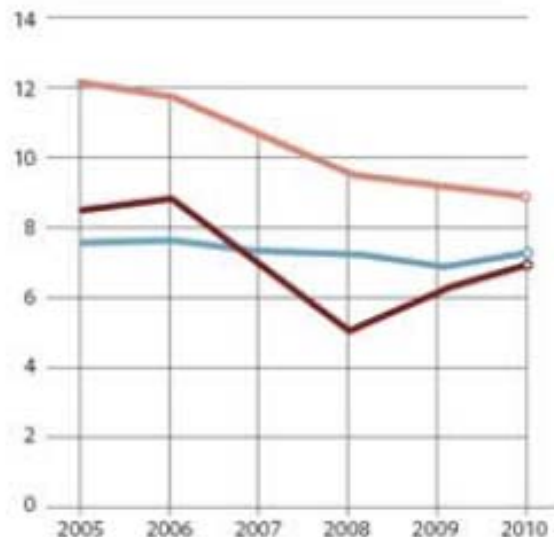
% de hogares



■ CLIMATIZACIÓN INADECUADA EN INVIERNO

Personas que se declaran incapaces mantener su vivienda a una temperatura adecuada, en %.

- UE-27
- Zona euro
- España



QUE PASA CON LA REHABILITACIÓN?

PROBLEMAS DE LA REHABILITACIÓN

- Falta información
- Falta financiación
- Eliminar barreras

FALTA DE INFORMACIÓN

- Se necesita tener información sobre cómo está su inmueble para que el ciudadano tome conciencia de cómo puede llegar a estar su edificio.

Esa información **está en el IEE**

FALTA FINANCIACIÓN

- IDAE nacionales
- MAGRAMA
- CCAA: febrero convocatorias del Plan Nacional
- Dinero Semilla aportado para activar las actuaciones Público-Privadas
- Créditos a 12 años euribor + 0
- Ayudas materializadas en 3 años



ELIMINAR BARRERAS

Normativas

Nuevo DB HE: Aplicación en edificios existentes

Se incorporan 3 criterios

- Criterio 1: no empeoramiento
- Criterio 2: flexibilidad
- Criterio 3: reparación de daños

The logo for the CTE (Código Técnico de Edificación) consists of the letters 'CTE' in a large, bold, blue sans-serif font, centered on a solid yellow rectangular background.

**CÓDIGO TÉCNICO
DE LA EDIFICACIÓN**

ELIMINAR BARRERAS

Criterio 1: **no empeoramiento**

Las condiciones preexistentes de ahorro de energía que sean menos exigentes que las establecidas en el DB no se podrán reducir, y las que sean más exigentes únicamente podrán reducirse hasta el nivel establecido en el DB.

ELIMINAR BARRERAS

Criterio 2: **flexibilidad**

Si no es posible alcanzar el nivel de prestación establecido con carácter general en el DB, podrán adoptarse soluciones que permitan el mayor grado de adecuación posible, por ejemplo,

- cuando las soluciones propuestas pudiesen alterar de manera inaceptable el carácter o aspecto de edificios con valor histórico o arquitectónico reconocido, o
- con las soluciones propuestas **no se consiga una mejora efectiva** en las prestaciones, o
- cuando las soluciones **no sean técnica o económicamente viables**, o,
- cuando la intervención implique **cambios sustanciales en elementos** de la envolvente **sobre los que no se fuera a actuar** inicialmente.

ELIMINAR BARRERAS

Criterio 2: **flexibilidad**

.....

En el proyecto debe justificarse el motivo de la aplicación de este criterio de flexibilidad, y debe quedar constancia del nivel de prestación alcanzado.

ELIMINAR BARRERAS

Criterio 3: **reparación de daños**

Los elementos de la parte existente no afectados por ninguna de las condiciones establecidas en el DB, podrán conservarse en su estado actual siempre que no presente, antes de la intervención, daños que hayan mermado de forma significativa sus prestaciones iniciales.

EL INFORME DE EVALUACIÓN

OBJETIVOS IEE

- 1º Los propietarios conozcan el estado completo en el que se encuentra su inmueble, así como su potencial capacidad de mejora y, por otra parte,
- 2º Las Administraciones Públicas dispongan de información relevante y actualizada acerca de la situación del parque residencial español de vivienda colectiva para el correcto desarrollo de las políticas de vivienda.

,

EL PAPEL DE LOS PROFESIONALES

- Actuaciones innovación
- Servicios en la fase de solicitud
- Identificar actuaciones profesionales de actuación prioritaria
- Oportunidad de generar trabajo
- Convertirse en **agentes de revitalización urbana**

ANTECEDENTES

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Cual era el instrumento que regulaba el deber de conservación de los edificios?

El deber de conservación desde 1956 en la Ley del Suelo.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Implantación de las ITE

Antes de 2011:

11 CCAA lo regulaban, pero pendientes del desarrollo reglamentario

6 No tenían nada

28 Ayuntamientos tenían ordenanzas

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Exigidas por 51 municipios de los 8.112 municipios españoles, de manera muy heterogénea

- periodicidad cada 5 años / 10 años Madrid / 12 años / 15 años
- antigüedad, desde 30 años Madrid, 45 Cataluña, otros 50
- edificios incluidos, Canarias sólo los incluidos en barrios catalogados
- contenidos diversos, accesibilidad,
- control de su cumplimiento por parte de las autoridades competentes

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Implantación de las ITE, a nivel nacional, **Real Decreto-ley 8/2011**

- obligatoriedad para todos los edificios de más de 50 años
- en municipios de más de 25.000 habitantes
- límite para su cumplimiento año 2015
- regulaba labores de inspección y policía urbanística

De los 51 municipios se pasaba a 304 municipios y 3 millones de viviendas

EL NUEVO IEE

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Dónde se regula el IEE?

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

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.

CONTENIDO

- 1º Deber de conservación

+

- 2º Accesibilidad

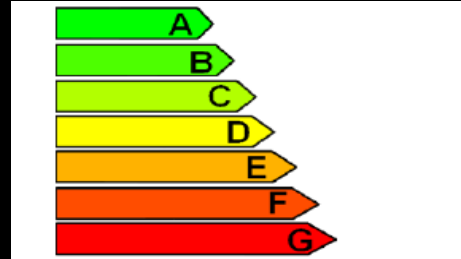
+

- 3º Eficiencia energética

Obligatorio

Opcional

Opcional



PERIODICIDAD

El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de **diez años**, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

CALENDARIO

Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. La obligación de disponer del Informe de Evaluación deberá hacerse efectiva, como mínimo:

CALENDARIO

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una **antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años**, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente.

En este último caso, se exigirá el IEE cuando corresponda la primera revisión de la ITE, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, desde la entrada en vigor de esta Ley.

Si así fuere, el IEE deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

CALENDARIO

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el IEE y la ITE o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe de ITE se integrará como parte del IEE, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando la ITE realizada haya tenido en cuenta **exigencias** derivadas de la normativa autonómica o local **iguales o más exigentes** a las establecidas en el IEE.

CALENDARIO

- b) los edificios cuyos titulares **pretendan acogerse a ayudas públicas** con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- c) el **resto de los edificios**, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

CUANDO HAY QUE HACER EL IEE?

Edificios residenciales en bloque con más de 50 años: **a partir de julio 2018**



QUÉ PROFESIONALES?

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

- Arquitectos
- Arquitectos técnicos
-

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Ley 8/2013 Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera **técnico facultativo competente** el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y **profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe.....

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Disposición final decimoctava. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación.

A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

- Arquitectos
- Arquitectos técnicos
- y el certificado de Eficiencia Energética?



A photograph of a steep concrete staircase in an urban setting. The stairs lead upwards between buildings. On the left, there is a brick building with a window. On the right, there are more buildings and a person standing. The word "ACCESIBILIDAD" is overlaid in green text across the middle of the stairs.

ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD

- La Ley 26/2011 incorpora los derechos de las personas con discapacidad obliga a garantizar la accesibilidad (ascensor, salva-escaleras, rampas...) mediante “ajustes razonables” en todas las edificaciones ya existentes antes del 1 de enero de 2016..
- La Ley de Propiedad Horizontal faculta a cualquier discapacitado, persona mayor de 70 años o persona que preste servicios de voluntariado a exigir la instalación de un ascensor.
- Cuando la decisión de hacer ajustes de accesibilidad es voluntaria, la mayoría exigible en comunidades de propietarios es de 3/5 partes.

ACCESIBILIDAD

¿Qué son ajustes razonables? Los define el Arto. 2 de la Ley 8/2013

- La ley define los “**ajustes razonables**” como aquellos que no supongan una carga desproporcionada o indebida teniendo en cuenta: su coste, las personas que deban pagarlo y los efectos discriminatorios que causa su ausencia.
- Cuando no sea obligatorio realizarlos, se facilita la decisión voluntaria para garantizar la accesibilidad en las Comunidades de Propietarios, mediante la adopción del acuerdo por **mayoría simple**.

ACCESIBILIDAD

Parámetros Técnicos, sociales, económicos

Parámetros técnicos.

- ¿Cuándo se puede hacer?

Si el edificio lo puede acoger, en caso contrario sigue permitiendo que los ascensores en la vía pública siempre que no entorpezcan la viabilidad de la calle.

- Cesiones gratuitas de uso de forma gratuita durante el tiempo necesario.

ACCESIBILIDAD

Parámetros Técnicos, sociales, económicos

Parámetros sociales.

- ¿Cuándo obliga?

obliga si la no existencia lleva discriminación

Personas mayores de 70 años o discapacitado

ACCESIBILIDAD

Parámetros Técnicos, sociales, económicos

Parámetros económicos.

- Siempre que la obra no suponga una carga desproporcionada o indebida, globalmente para la Comunidad
- siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes
- 83% de los españoles son propietarios



CON QUÉ HERRAMIENTAS SE PUEDE
CUMPLIMENTAR?

COMO CUMPLIMENTAR EL IEE

- Herramienta informática gratuita que va a permitir la aplicación del IEE que ha diseñado el Instituto de la Construcción de Castilla y León,
- Registro telemático automático a partir de la aplicación de los Informes en un Registro unificado para todo el país,
- Federación Española de Municipios y Provincias, ha elaborado un modelo de ordenanza tipo que podrán utilizar los distintos ayuntamientos para implementar el IEE.

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

- | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| ■ 1º Deber de conservación | Obligatorio | Concurrencia ITE |
| + | | |
| ■ 2º Accesibilidad | Opcional | |
| + | | |
| ■ 3º Eficiencia energética | Opcional | Concurrencia CEE |



CONCURRECIA CEE?

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Concurrencia CEE?

- Plazos, ambos 10 años...
- Técnicos competentes
- CE parciales $\neq$ CE edificio
- Registros, dobles....