

Conservación del parque edificado

LA INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO ANTE EL RETO DE LOS FONDOS NEXT GENERATION

Conservar un inmueble y que este sea seguro para sus habitantes es la razón fundamental de la Inspección Técnica del Edificio (ITE), una normativa que, poco a poco, está siendo sustituida por otra, en principio más rigurosa: el Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

La falta de conservación del edificio es una de las razones que los expertos esgrimen para contextualizar esta situación. Según Francisco Javier Méndez, Arquitecto Técnico y director del Gabinete Técnico del Colegio de Aparejadores de Madrid, “el derecho de propiedad lleva aparejada la realización de las obras adicionales que la administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación”. Y este deber se extiende en el caso de los edificios con más de 30 años, que están obligados a pasar la ITE y renovar cada 10 años o, en su caso, el IEE cuando cumplan 50 años.

¿ITE o IEE? El borrador de la inminente nueva Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (DEEE) establece unos condicionantes y unos posibles plazos de cumplimiento que van a precisar de un nivel de información muy alejado de la ITE y del IEE.

Desde la entrada en vigor del RD 390/2021, los edificios que tengan que realizar obligatoriamente la ITE han de acompañar la misma del certificado de eficiencia energética debidamente registrado. “Por tanto, actualmente, la mejora del IEE frente a la ITE es la parte del informe de accesibilidad mediante el que se establece si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables (concepto que debería ser de uso en casos concretos) para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad universal. Y ello en las comunidades autónomas donde esté regulado el IEE y con sus limitaciones de aplicación”, añade Méndez.

También surgen dudas sobre si los 50 años de antigüedad para que sean obligatorios los IEE son realmente los necesarios o habría que reducir ese tiempo, sobre todo en edificios residenciales.

Para Jordi Marrot, Arquitecto Técnico y director del Área Técnica del Colegio de la Arquitectura Técnica de Barcelona (CATEB), “es normal que los edificios con

EL PARQUE RESIDENCIAL VA A SUFRIR UNA GRAN RECONVERSIÓN QUE PRECISARÁ DE DATOS ALIMENTADOS POR UNA BUENA BASE DE CONOCIMIENTOS (EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD) QUE DEBERÍAN COMPLEMENTARSE CON REQUISITOS COMO PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO, CONTRA INCENDIOS O SEGURIDAD FRENTE A EMISIONES DE RADÓN

mayor edad puedan presentar un mayor número de procesos patológicos, aunque tenemos que tener presente que 50 años es la vida útil que se establece en la reglamentación técnica de nuestro país para los edificios residenciales (CTE, Código Estructural...). “Es por ello que, al igual que pasa con las personas, sería lógico hacer un chequeo antes de llegar a los 50 años y, por ello, parecería acertado hacer una inspección al finalizar los primeros 10 años y renovarse periódicamente cada década o con un periodo inferior si el edificio presenta deficiencias graves. De la misma forma, y tomando también el ejemplo médico, sería necesario incorporar un chequeo cuando en el edificio ha ocurrido algún incidente o cuando los usuarios han detectado e informado de algún mal comportamiento, siendo ejemplos de ello incendios, explosiones, daños por obras en el mismo edificio, en inmuebles colindantes, etcétera”.

En la Comunidad de Madrid, salvo que los propietarios soliciten ayuda pública con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con carácter general, a partir de los 50 años de antigüedad todo edificio de carácter residencial de vivienda colectiva está obligado a pasar el IEE y renovar, al menos, cada 10 años. “Dicha antigüedad, así como la no inclusión de otras tipologías de edificios, no parece idónea si tenemos en cuenta cumplir objetivos y compromisos adquiridos como la descarbonización del parque edificatorio antes de 2050 y las metas intermedias que la nueva DEEE va a establecer a corto plazo”, argumenta Francisco Javier Méndez.

Profesionalización del sector. Una de las críticas que reciben las ITE es que no es obligatorio realizar catas, así como la picaresca de empresas que las ofertan a un coste al que es imposible realizar las inspecciones con calidad.

Por lo que respecta a la obligación de realizar catas, Jordi Marrot cree que no se ha de generalizar ni imponer su realización, ya que las ITE son inspecciones visuales y “deben seguir así, debiéndose realizar catas de forma voluntaria, cuando el inspector lo vea necesario para llevar a cabo su diagnóstico”.

Este planteamiento, sin embargo, pone en el centro del debate la profesionalización y especialización del inspector y resuelve la segunda pregunta sobre los honorarios para realizar una ITE.

En este sentido, cabe recordar que la inspección técnica aborda aspectos muy importantes como son la seguridad de las personas, el mantenimiento y conservación del patrimonio inmobiliario, la accesibilidad universal, la eficiencia energética, la salud ambiental, el confort, etc. Todas estas cuestiones son tan importantes que un cliente informado no puede ponerse en manos de cualquier profesional, y debe entender que las inspecciones no pueden hacerse a cualquier precio. De ahí que, para llevar a cabo una ITE, Jordi Marrot habla de la dicotomía entre la formación que reciben los profesionales y lo que demanda el mercado. “Los planes de estudio de los profesionales de la arquitectura y la edificación siguen mayoritariamente orientados hacia la obra nueva, destinando a la edificación existente una pequeña parte de su formación. Esto es incongruente con la tendencia hacia donde nos dirigimos, ya que, cada vez más, los profesionales se dedican a la rehabilitación, la renovación y la regeneración urbana.