

## **EI INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.**

**Autor: Daniel García de Frutos.**



No nos hemos acostumbrado aún a las novedades que supone la incorporación del Certificado Energético de edificios y tenemos un reto aún mayor por delante....

**Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, deberán contar con el Informe de Evaluación en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.**

**Esto supone la inspección de casi 3 millones de edificios en España en breve plazo a los que se irán añadiendo posteriormente unos 80.000 edificios más cada año.**

Quizás sea el reto más importante que los Técnicos hayamos tenido que afrontar desde que existen nuestras profesiones. Puede parecer exagerado, pero explico los motivos que hacen de esta situación algo excepcional e histórico.

- 1- Es un paso definitivo hacia la tan ansiada cultura del mantenimiento en los edificios. Este paso era inevitable y pese a que implica un gran cambio en las maneras de afrontar la relación propietario – edificio, el escaso compromiso de la administración y del resto de la ciudadanía (entonemos el mea culpa) con el bien máspreciado de nuestras vidas hace que sea necesaria esta reglamentación.
- 2- No es una cosa más, es el primer escalón hacia la incorporación de mejoras que supongan una revalorización real y no especulativa en los inmuebles. Llegando el proceso a concluir en Rehabilitación, siempre y cuando sea necesaria, claro está.
- 3- De todo el trámite, lo más relevante es un adecuado diagnóstico y por lo tanto, igual que percibimos la necesidad de dejar la revisión de nuestro estado de salud en manos de los mejores profesionales de la medicina, la necesidad de una adecuada formación de los profesionales que intervengan en el proceso es evidente. Esto supondrá una renovación de conocimientos y un importante reciclaje profesional en muchos casos.
- 4- Se terminaron los tiempos en que una extraordinaria bonanza o “supuesta bonanza” económica empujaba a una construcción desmedida y desproporcionada sobre todo de obra nueva, es el tiempo de mirar a la Rehabilitación como un sector maduro e importante, que sigue ocupando un espacio en un mercado que en otros países está mucho más equilibrado con la Obra nueva.

No obstante, no es fácil en un contexto de dificultades económicas, explicar que es necesario invertir y no dejar que los edificios se deterioren de forma exponencial. La crisis abre nuevas oportunidades pero el camino es sinuoso y además todos los campos han visto frenada, aunque sólo sea levemente, su actividad. Esta desaceleración es avalada por los datos de Euroconstruct que aparecen en el informe del Observatorio de Vivienda y Suelo del 2013, que refrenda que el volumen de negocio en Rehabilitación entre los años 2008 y

2011 ha descendido en términos absolutos , pero que la participación en el conjunto del sector de la construcción residencial ha alcanzado un máximo del 54 %.

Pese a todo, este valor aparentemente alto, sigue por debajo del 61% de media de los países EC15 de la Unión Europea , es decir , hay campo para la actividad y margen de mejora suficiente

### **Marco Legal.**

El Título I de la Ley 8/2013 contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que parte de la establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio.

Tal y como se indica en la propia Ley, el legislador estatal, al regular este Informe de Evaluación, **trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado**, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, todo ello sin prejuzgar las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando –de manera gradual en el tiempo–, el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad.

El esfuerzo de integración es notable, por una parte para aunar los efectos de diferentes normativas de referencia y precursoras de la actual (desglosado por partes) :

**Conservación y calidad de la edificación:** texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

**Accesibilidad:** Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

**Certificación Energética:** Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios basando la trasposición de la Directiva 2002/91/CE .

Por otro lado también es de agradecer el esfuerzo de dar un paraguas común a aquellas regulaciones locales y autonómicas que en materia de Inspecciones Técnicas de Edificios se habían prodigado y que, por ser generosos, consideramos implantadas con “desigual” éxito, por no decir acometidas con desidia y pasotismo por parte de la Administración en muchos casos.

Decía William Thomson, Primer barón de Kelvin “ *Lo que no se define no se puede medir. Lo que no se mide, no se puede mejorar. Lo que no se mejora, se degrada siempre.*” Y aunque no hay constancia de que este físico británico pensase la famosa cita mirando con pánico la humedad del muro medianero de su vivienda, parece claro el paralelismo y su aplicación.

No podemos olvidar que el contexto de dificultad económica no desaparecerá fácilmente, y ojalá nada de esto hubiera ocurrido, pero lo único que podemos hacer es decidir qué hacer con el tiempo que se nos ha dado y nuestro compromiso como profesionales pasa por conseguir caminar hacia un Parque Inmobiliario bien inspeccionado, bien diagnosticado y bien mantenido y hoy por hoy esto pasa por el **INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS.**

**Daniel Garcia Frutos**

Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico  
Consultor y profesor coordinador en UAX

