

REFLEXIONES SOBRE LA ITE, EL IEE Y EL TÉCNICO DE CABECERA.

Autor: Félix Ruiz Gorrindo



1.- La ITE y el IEE

En España hay unos 40 ayuntamientos y una comunidad autónoma (Cataluña) con norma ITE en vigor, resaltando que en algunos municipios esta norma está en vigor desde el año 2000 (como en Madrid, Alcoy, Cádiz, Sevilla o Valencia). **Existen numerosas diferencias entre estas normas ITE**, desde los tipos de edificios que deben pasar la inspección, el modelo de informe ITE a redactar, el criterio para valorar las deficiencias, y un largo etcétera. Así, hay casi tantos modelos de informes ITE como normas ITE en vigor, es decir sobre unos 40.

Cabe señalar que en el **Real Decreto-ley 8/2011**, de 1 de julio, en el *Capítulo IV. Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación*, está el **Artículo 21. Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios**. Este artículo entró en vigor el 7 de julio de 2012, y es de aplicación en toda España, en aquellos municipios de más de 25.000 habitantes.

Durante este año las Administraciones Públicas deben establecer un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años. Cabe decir que con fecha 24 de enero de 2014, son muy pocos los municipios de más de 25.000 habitantes que han cumplido con el citado RDL.

Más reciente es el **RD 233/2013** de 5 de abril y la **Ley 8/2013** de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que también son de aplicación en toda España. De especial interés en el ámbito de la ITE es el **Título I: El Informe de Evaluación de Edificios (IEE)**, que se desarrolla en los artículos 4, 5 y 6. En el Anexo II describe el modelo de informe a realizar (que es del tipo de multitud de casillas). Tanto en el RDL 233/2013 como en la Ley 8/2013 establece que **además de describir el edificio y evaluar el estado de conservación del mismo (como se hace en todos los modelos de informe ITE), se debe evaluar la accesibilidad (se hace en algunos de los modelos de informe ITE) y la eficiencia energética (no se hace en ningún modelo de informe ITE).**

El modelo de informe IEE es diferente a los modelos de informe ITE. Pero análogamente, como ya se ha dicho al principio, los modelos de informes ITE también son diferentes entre sí. Este último hecho nos hace pensar que a priori, lo que parece más adecuado es que hubiera un único modelo

de informe común para toda España (ITE o IEE o como se le quiera llamar), y no multitud de modelos de informe diferentes, lo que complica el trabajo de los técnicos que intervienen en diferentes municipios o diferentes CC.AA., o complica el trabajo de la administración pública si se quieren hacer estadísticas de los resultados de estas inspecciones a nivel estatal y hacer la gestión de los resultados.

Es importante notar a efectos prácticos que en diversas partes de España donde hace años que hay norma ITE en vigor, se sigue utilizando el modelo de informe ITE correspondiente y no el modelo de informe IEE propuesto en el RD 233/2013. Este aspecto ya queda recogido en la Ley 8/2013 en su artículo 4, donde dice que en los municipios o CC.AA. que ya dispongan de norma ITE donde se recoja el estado de conservación del edificio y la accesibilidad, dicho informe ITE se considera correcto y sólo falta ampliarlo con la certificación de la eficiencia energética del edificio. Así por ejemplo en Cataluña se sigue utilizando el modelo de informe ITE de Cataluña (según Decreto 187/2010), y no se acepta el modelo de informe IEE para cumplir con la obligación que establece el Decreto 187/2010 de hacer inspecciones periódicas cada 10 años. Y lo que digo para Cataluña también sucede en otras partes de España en algunos de los municipios que hace años que tienen norma ITE en vigor.

Por todo lo explicado, un técnico que quiera intervenir en materia de diagnóstico y terapéutica de edificios existentes, debe conocer el sistema ITE, principalmente las normas ITE de los municipios o CC.AA. donde vaya a trabajar, ya que deberá realizar dichos modelos de informes ITE. Igualmente es necesario conocer el RD 233/2013 y la Ley 8/2013, principalmente lo que se refiere al IEE, para conocer el marco legal general que hay en la actualidad sobre esta temática, y porque en diversas partes de España sí se utiliza el modelo de informe IEE.

Cabe resaltar que en caso que realmente se consiga por parte de las Administraciones Públicas que la ITE (o el IEE o como se le quiera llamar) funcione eficazmente, y por tanto se realicen las ITEs o IEEs que corresponde, **el volumen de trabajo que esto representa para la profesión y para el sector en general es enorme**, no sólo en hacer inspecciones e informes ITE e IEE, sino también y principalmente en intervenir terapéuticamente en los edificios donde se haya detectado que están degradados, con el trabajo que esto comporta (proyectos de rehabilitación, direcciones de obra, coordinaciones de seguridad, etc.).

2.- Razón de ser de la ITE (o del IEE)

Es de gran importancia conocer las razones que hacen que la ITE (o el IEE) sea un instrumento necesario en España en general. Entre estas razones destacan las siguientes:

- Evitar situaciones de riesgo
- Ahorrar dinero
- Concienciar a la ciudadanía respecto al mantenimiento de los edificios
- Dotar de información a la Administración Pública sobre el estado de conservación del parque inmobiliario

A continuación se van a explicar con cierto detalle cada una de estas razones.

2.1.- Evitar situaciones de riesgo

En efecto, el realizar inspecciones periódicas en los edificios evita que se produzcan situaciones de riesgo, al detectar lesiones de forma precoz, que de otra manera no serían diagnosticadas,

convirtiéndose con el paso del tiempo en lesiones graves que producirían riesgo para las personas.

Para ilustrar este punto resulta de interés explicar parte de la experiencia del autor en los últimos 20 años en materia de edificios existentes. Así, en estos 20 años, el autor ha realizado 2.450 inspecciones de edificios y 1.840 dictámenes en materia de diagnóstico y terapéutica. Lo que más ilustra este punto es que el autor, en el referido periodo de tiempo ha debido intervenir en 25 casos de colapsos de edificios (para averiguar las causas de los siniestros y decidir qué medidas tomar con los edificios adyacentes a los siniestrados, que normalmente sufrían diversos tipos de daños), y ha hecho desalojar 35 edificios debido a que tenían lesiones de extrema gravedad que suponían un muy grave riesgo para las personas que vivían en estos edificios.

Las causas de estas 60 emergencias, desde un punto de vista científico eran muy variadas (lesiones de aplastamiento en paredes medianeras de tapia, devastadores ataques de termita o de otros agentes bióticos en estructuras de madera, grave degradación de estructuras de hormigón armado por carbonatación del hormigón y oxidación de armaduras, etc.).

Pero todas estas causas tenían una causa primigenia, originaria común, que era la falta de mantenimiento y de inspecciones periódicas. O dicho de otra manera tal vez más gráfica, si en estos 60 edificios se hubieran hecho inspecciones periódicas y mantenimiento, no hubiera habido ninguna de estas 60 emergencias. Cabe decir que de los 25 casos de colapsos de edificios en que ha debido intervenir el autor, la mayor parte eran edificios habitados. Afortunadamente en ningún caso hubo ninguna víctima mortal ni heridos graves.

Por tanto queda perfectamente ilustrado que realizando inspecciones periódicas en los edificios se evitan situaciones de riesgo.

2.2.- Ahorrar dinero

Al igual que en el campo de la medicina se puede considerar que, en general y de forma simplificada, curar un enfermo es caro mientras que prevenir la enfermedad resulta más económico, en el campo de la construcción se puede considerar análogamente que, en general, rehabilitar un edificio es caro mientras que prevenir la rehabilitación es más económico. Por tanto, se debe tender hacia el mantenimiento preventivo.

Así, está plenamente demostrado que realizar inspecciones periódicas y mantenimiento preventivo es más económico que no hacerlo (y hacer por tanto mantenimiento correctivo), lo cual queda reflejado en las siguientes gráficas:

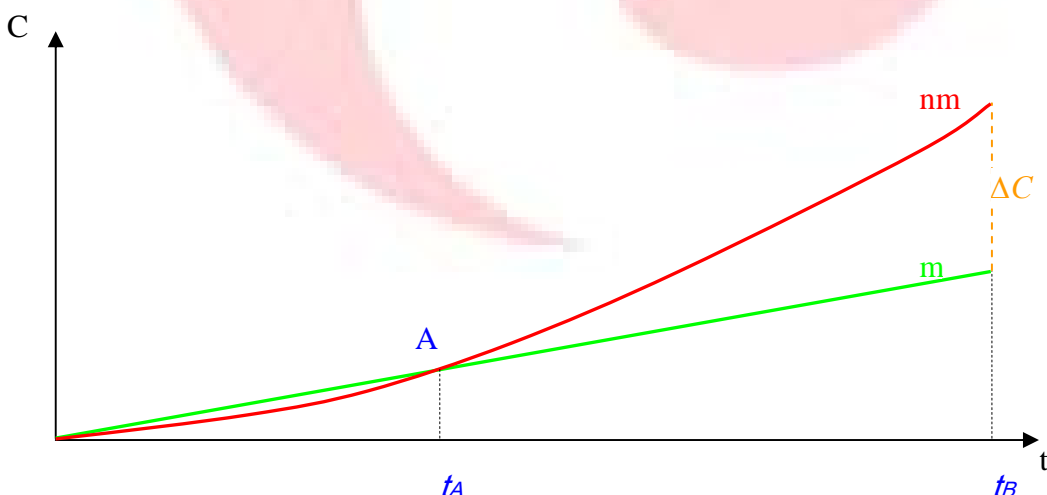


Figura 1.- Relación coste (C) - tiempo (t), en las opciones de mantenimiento y de no mantenimiento (o mantenimiento correctivo)

En esta gráfica se aprecia que mientras en la opción de mantenimiento (m), la evolución del coste es lineal, debido a que se van realizando pequeñas operaciones de mantenimiento periódico que suponen pequeños costes periódicos, en la opción de no mantenimiento (nm) se produce una curva de tipo exponencial, pues cuanto mayor es t, es decir cuanto más tiempo ha pasado sin que en el edificio se haya realizado ninguna operación de mantenimiento, mayor será el coste para retornar el edificio a un buen estado de salud, y cuanto más degradado esté el edificio, tanto más rápidamente se degradará, produciendo de esta manera que la curva sea de tipo exponencial.

Es decir, que en un edificio donde no se haya hecho mantenimiento, el coste para subsanar las patologías importantes que tiene es claramente superior al coste acumulado, que hubiera resultado de hacer operaciones periódicas de mantenimiento en dicho edificio. Esta diferencia de coste se visualiza claramente en la gráfica en (ΔC), que en dicha gráfica se da para t_B .

El momento t_A en la gráfica corresponde cuando el coste acumulado de hacer mantenimiento en un edificio, es el mismo coste que si en dicho edificio no se ha hecho ningún mantenimiento, y para t_A se decide intervenir para dejarlo en correcto estado. Si bien el coste es el mismo en las dos opciones, cabe decir que en la opción de mantenimiento presenta la ventaja que el coste se ha ido pagando en pequeñas cantidades periódicas, mientras que en la opción sin mantenimiento todo el coste se debe asumir de golpe.

Para t_A , t_B y ΔC no se da ningún valor numérico, ya que la gráfica representa el caso general, y dicho valor numérico depende de cada caso particular de edificio. De hecho el concepto de dicha gráfica también es de aplicación a otros tipos de construcciones diferentes a los edificios, como presas, puentes, carreteras, muros de contención, etc.

Cabe decir que la recta que define la opción de mantenimiento (m), en realidad es una simplificación de la realidad. En el caso real de realizar mantenimiento periódico del edificio, se realizan operaciones de mantenimiento que se traducen en pequeños gastos con cierta periodicidad. Esta evolución real escalonada queda representada en la siguiente figura.

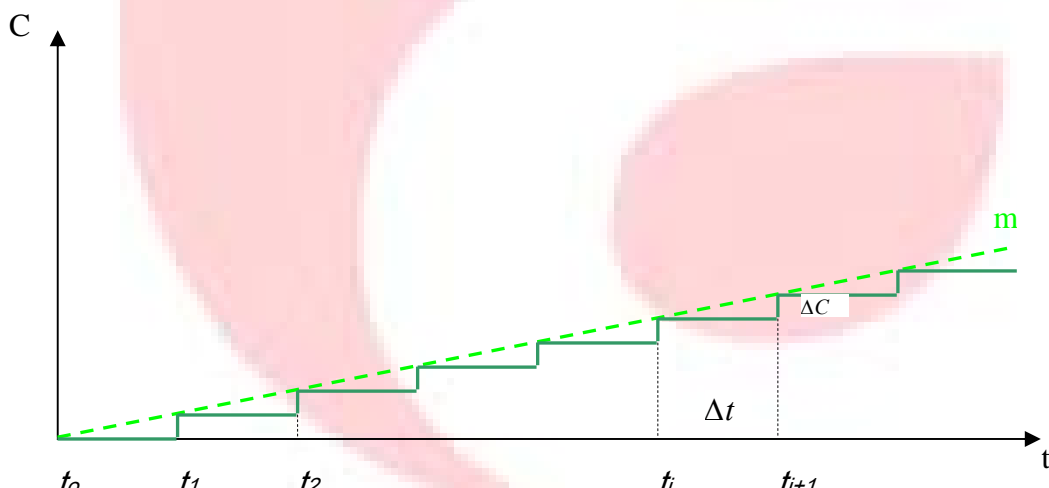


Figura 2.- Gráfica escalonada de coste en la opción de mantenimiento periódico

En esta gráfica la curva real coste-tiempo en la opción mantenimiento es la curva escalonada, quedando simplificada por la recta (m). Así, en la curva escalonada, para cada periodo de tiempo

de análoga duración (Δt) se produce un gasto o incremento de coste (ΔC) de análoga cantidad a las anteriores¹, y estos gastos se producen en cada t_i , que es cuando se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento.

2.3.- Concienciar a la ciudadanía respecto al mantenimiento de los edificios

Es un hecho constatado que en España en general no hay arraigada entre la ciudadanía una verdadera cultura del mantenimiento de los edificios. Sí existe esta cultura del mantenimiento en otros ámbitos de la vida, como en el clásico ejemplo del coche, o sobre la salud de uno mismo, la gente en general es consciente de que es recomendable hacerse revisiones médicas con cierta periodicidad aunque se esté aparentemente sano.

En cambio, sobre los edificios, en general en este país la sociedad piensa que los edificios son para toda la vida y no hace falta hacer ningún mantenimiento, cuando la realidad, como se ha visto, es muy diferente.

En este marco resulta de gran utilidad la ITE (o el IEE), ya que al obligar a realizar inspecciones periódicas de los edificios, colabora a que la sociedad se conciencie sobre este tema, de forma análoga a como ha pasado con la ITV de los vehículos.

En este sentido conviene hacer también una interesante reflexión, y es que si en España el escenario fuera diferente, es decir, que sí hubiera entre la ciudadanía concienciación sobre mantenimiento e inspecciones periódicas de los edificios, y voluntariamente se contratara a técnicos para que periódicamente hicieran inspecciones de los edificios, posiblemente no haría falta una norma ITE (o IEE) para obligar a los propietarios de los edificios a hacer algo que ya piensan hacer voluntariamente.

2.4.- Dotar de información a la Administración Pública sobre el estado de conservación del parque inmobiliario

En general la documentación de los expedientes ITE queda centralizada por la Administración Pública (la Generalitat en el caso de Cataluña, o los ayuntamientos en otras partes de España donde hay ITE en vigor). Toda esta documentación, en especial los informes ITE (o IEE), es una extensa y valiosa fuente de información sobre las características y el estado de conservación del parque inmobiliario.

Este hecho puede permitir a la Administración Pública diseñar adecuadas políticas y estrategias de intervención en materia de vivienda y de edificios existentes en general.

Como es sabido, sólo si se diagnostica acertadamente una patología, un problema, es que se puede proponer acertada terapéutica o remedio al mismo. Así, en este contexto, queda claro que para la Administración Pública es muy útil disponer de la información que generan los expedientes ITE (o IEE).

3.- La dimensión social del trabajo en materia de edificios existentes

Cabe resaltar la importancia de la dimensión social que tiene para el técnico intervenir en el sistema ITE (o IEE), o intervenir en diagnosis y terapéutica de edificios existentes en general. Y es que el intervenir en edificios existentes, además de su evidente e importante vertiente científico-

¹ Se entiende que en esta afirmación no se considera el incremento anual de precios de consumo.

técnica, tiene también la importante dimensión social, en la que **el técnico debe tener un conjunto de capacidades y habilidades para tratar con sus clientes, que en esta materia son principalmente propietarios de edificios y APIs.**

Así, el técnico debe tener adecuada capacidad pedagógica para ilustrar a sus clientes desde una óptica transversal, tanto de los aspectos técnicos de las intervenciones que se deben realizar en el edificio y posibles planificaciones por fases en función de prioridades o gravedades, como en otros aspectos relacionados con el derecho administrativo, el derecho civil, y otros campos, que pudieran ser de utilidad en el marco de la casuística del edificio.

De esta manera, el técnico logra alcanzar uno de los objetivos deseables, que es conseguir la confianza de la comunidad de propietarios del edificio y fidelizarla, para que de este modo, para cualquier incidencia o duda que surja en referencia al edificio por parte de los propietarios, estos siempre avisen al mismo técnico.

Todo lo referido enlaza con un concepto fundamental en este marco, que es el del **técnico de cabecera**. El concepto de técnico de cabecera es **similar al del médico de cabecera**, con la diferencia que sus pacientes, en vez de ser personas, son edificios. Básicamente significa que para un edificio, haya un único técnico de referencia que conoce con detalle “el paciente”, es decir el edificio, y es este técnico el que realiza inspecciones periódicas del edificio, planifica su mantenimiento, y es a quien avisan los propietarios ante cualquier incidencia o duda que surja respecto al edificio.

Está claro desde un punto de vista científico que la opción de técnico de cabecera es más eficiente en materia de intervenir en edificios existentes que la opción contraria en la que no existe la figura del técnico de cabecera. Efectivamente, en la primera opción se deben dedicar muchas menos horas de técnico pues siempre interviene el mismo técnico que conoce con detalle el edificio. En cambio, en la segunda opción, al intervenir ante cada nueva incidencia o en cada nueva inspección un técnico diferente, se deben dedicar muchas más horas de técnico, pues estos técnicos intervienen por primera vez en el edificio y no lo conocen.

Por tanto, es importante que vaya enraizando en la sociedad el concepto de técnico de cabecera. Esta concienciación ciudadana se puede conseguir, en parte, debido a la consistente y competente labor transversal de los técnicos en materia de edificios existentes.

Félix Ruiz Gorrindo

Arquitecto Técnico, Ingeniero de Obras Públicas y Master Ingeniero Civil. Perito Judicial, colaborador del Instituto de Estadística y Matemática Aplicada a la Edificación de la Universidad UPC, técnico de la Administración Local.