

De la ITE a la IEE

Consultes amb el Servei de Conservació del Parc d'Habitatges de la Generalitat

Àrea Tècnica del CAATEEB

assessoriatecnica@apabcn.cat



JORNADA TÈCNICA CELEBRADA AL CAATEEB

El passat 11 de març el CAATEEB va organitzar la jornada tècnica de consultes, *De la ITE a l'IEE*, en què, la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL) i l'Àrea Tècnica del CAATEEB, conjuntament, van fer una presentació i valoració de la situació actual de la legislació estatal i de la legislació autonòmica que fa referència a les inspeccions tècniques que els edificis residencials d'habitatges estan obligats a complir. L'assistència va ser força nombrosa, amb més de 120 col·legiats i la van seguir per *streaming* 200 persones interessades més, aproximadament.

La Llei de les 3R de juny de 2013, entre d'altres mesures relacionades amb els edificis existents, va crear l'informe d'avaluació dels edificis. Aquest nou informe conté, a més de la ITE, la certificació energètica i l'avaluació de l'accessibilitat. Establert aquest marc a nivell estatal, ara, cada comunitat autònoma ha de fer l'adaptació al seu territori.

D'una banda, la Generalitat de Catalunya està plantejant un nou decret de les ITE's, i d'altra banda, el Ministeri de Foment ha elaborat una eina informàtica per a la redacció del IEE (inspecció d'avaluació d'edificis), atès que els professionals ens trobem ara en una situació d'indefinió que ens fa difícil donar un bon servei als ciutadans i evitar-los despeses innecessàries.

La presentació i obertura de la jornada va anar a càrrec de Manuel Segura, director de l'Àrea Tècnica del CAATEEB, que va comentar la imperiosa necessitat que els tècnics i els seus clients tenen de clarificar la situació actual, on hi ha una sèrie de normatives que s'estan legislant sobre el deure de conservació dels immobles d'habitatges amb criteris i prescripcions no coincidents. Tanmateix, va demanar que des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i des del Ministeri de Foment tanquessin les converses ja iniciades per arribar a un acord de documents únics acceptat per les dues parts per facilitar la feina dels nostres tècnics.

La sessió es va estructurar en tres parts: el marc legal de l'IEE a càrrec de Manuel Segura; Eines informàtiques per a la redacció de l'IEE, a càrrec de Josep Maria Enseñat, director de l'ICCL; i La situació a Catalunya a càrrec de Jordi Sanuy, cap de Rehabilitació i Qualitat de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Els professionals ens trobem ara en una situació d'indefinió que ens fa difícil donar un bon servei als ciutadans i evitar-los despeses innecessàries

■ Normatives d'aplicació

Manuel Segura va fer una relació de les normatives que actualment són d'aplicació a Catalunya, enumerant tant les normatives de caràcter estatal com les normatives d'àmbit municipal com autonòmiques.

Va donar una especial importància al fet de què, tant el Decret 187/2010 sobre les ITE autonòmiques, com la Llei 8/2013 que conté l'IEE són totalment d'aplicació a Catalunya, i que en cap cas s'ha derogat el Decret autonòmic. També va clarificar que la Llei 8/2013 era d'aplicació en la seva totalitat al territori català.

L'IEE, segons la Llei 8/2013, ha de tenir el següent contingut:

- L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici (ajustaments raonables).
- La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici (RD 235/2013).

També va afirmar quins eren els supòsits d'obligació de realització del IEE:

- Els edificis amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data en què assoleixin aquesta antiguitat (excepció si l'edifici té una ITE vigent).
- Els edificis on els titulars pretenguin acollir-se a ajuts públics (RD 233/2013).
- La resta dels edificis, quan així ho determini la normativa autonòmica o municipal, que podrà establir especialitats d'aplicació de l'esmentat informe, en funció de la seva ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

Però va recordar que el Decret 187/2010 també obliga a la realització de la ITE autonòmica en:

- Si ho determina el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya. Annex III de D 187/2010. (45 anys)
- Si ho determinen els programes o ordenances locals que poden ser més àmplies i exigents.
- Si l'edifici es vol acollir a ajuts públics.

Al davant d'aquest doble situació, Manuel Segura, va indicar com la Llei 8/2013 i el RD 233/2013 recullen la diferent casuística:

- **Amb ITE (Decret 187/2010) realitzada vigent**
S'exigirà l'IEE quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que aquesta no superi el termini de deu anys, a comptar des del 28 de juny de 2013. Si així fos, l'IEE s'ha de complimentar amb aquells aspectes que estiguin absents de la inspecció tècnica realitzada.

NORMATIVA AUTONÒMICA I LOCAL	NORMATIVA ESTATAL D'APLICACIÓ A CATALUNYA
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge amb la modificació de la Llei 1/2014, del 27 de gener de presposos de la Generalitat de Catalunya per al 2014.	Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.	Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
Text refós de l'ordenança municipal de regulació del deure de conservació dels edificis. Ajuntament de Manresa.	Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.
	Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms concrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa. (Article 21 i 22). Derogada per la Llei 8/2013.
	Notes i aclariments del Ministeri de Foment de 14 de gener del 2014.

■ Sense ITE (Decret 187/2010) realitzada

Per tal d'evitar duplicitats entre l'IEE i la ITE, l'informe resultant integrarà com a part del mateix la ITE autonòmica (D187/2010) en substitució de la part primera de l'IEE (conservació de l'edifici), sempre que inclogui tots els aspectes que formen part de l'annex II, que estigui subscript per tècnic competent, s'hagi emplenat i tramitat d'acord amb el que estableix la normativa autonòmica d'aplicació i estigui actualitzat de conformitat amb la mateixa. En els casos en què la informació que aportin només respongui parcialment, s'incorporarà directament i s'omplirà la resta.

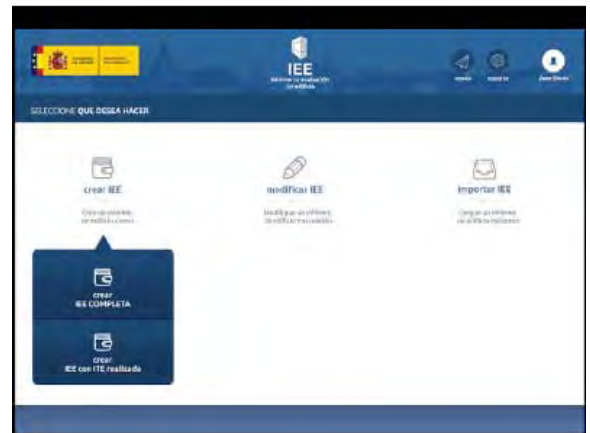
Per tant, actualment i fins que el Ministeri i el Govern de la Generalitat arribin a un acord, els edificis que tinguin l'obligació de fer l'IEE, l'hauran de conformar amb:

COMPOSICIÓ DE L'INFORME	
L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici	ITE segons Decret 187/2013
L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat	Part segona de l'informe de Model recollit al RD 233/2013
La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici	Segons el que ens indica el RD 235/2013

Així com el decret autonòmic té un model d'informe reglamentat, l'IEE no el té. El RD 233/2013 dóna un model tipus en l'annex II, però la Llei 8/2013 no fa referència a la seva obligatorietat.

Segura va indicar que l'article 4.6 de la Llei 8/2013 obliga a la presentació de l'informe IEE al registre de l'organisme que determini la comunitat autònoma. Actualment aquest registre no s'ha establert ja que a hores d'ara, el Ministeri no ha resolt amb la CCAA com serà aquest registre. Us recordem que si per qualsevol circumstància heu de fer entrega per registre d'aquests documents, podeu fer-ho a qualsevol registre de la Generalitat de Catalunya, ja que la no existència del registre reglamentari no pot impedir, als ciutadans, el compliment de les seves obligacions.

La segona part de la jornada va anar a càrrec de Josep Maria Enseñat, director del ICCL, que va presentar la nova eina informàtica que el Ministeri ha encarregat a l'institut. L'eina està totalment finalitzada i només resta l'últim vistiplau del Ministeri per a la seva aparició en el mercat. Serà totalment gratuïta, oberta a una pàgina web per a tots els professionals (<http://iee.vivienda.es>) multifuncional per qualsevol suport (portàtil, tablet o smartphone) i pràctic per poder realitzar l'informe en el moment de la inspecció.



Finalment, Jordi Sanuy, cap de rehabilitació i qualitat de l'habitatge de l'Agència de l'Habitatge va explicar la situació a Catalunya. Va comentar que, des del Govern de la Generalitat, s'ha interposat un recurs d'inconstitucionalitat per a 11 articles i per a 3 disposicions transitòries de la Llei 8/2013, ja que segons el dictamen del Consell de Garanties Estatutàries, existeix una possible invasió de competències de la Generalitat de la nova Llei. Actualment el recurs està en tramitació i fins que no es resolgui la Llei 8/2013 és d'aplicació a Catalunya.

La Llei de les 3R de juny de 2013, entre d'altres mesures relacionades amb els edificis existents, va crear l'informe d'avaluació d'edificis.

També va informar que, aproximadament al mes de novembre, s'aprovarà l'actualització del Decret 187/2013, ja que el format de l'actual no ha facilitat la realització del nombre d'informes desitjats.

Els objectius del nou decret són:

- Major objectivitat
- Major realisme
- Major cooperació entre administracions
- Major coneixement del parc d'habitatges
- Major flexibilitat i adaptabilitat a les casuístiques
- Major implicació de les comunitats de propietaris en establir programes d'actuacions en els edificis.

EXPEDIENTS D'ITEs MENSUALS PRESENTATS A LA GENERALITAT DE CATALUNYA
DES DEL 26-02-2011 AL 31-12-2013



En resposta a la petició de Manuel Segura perquè l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Ministeri de Foment tanquessin les converses ja iniciades per arribar a un acord de documents únics, Sanuy va comentar que les converses estan molt avançades i presenta un nou model d'informe de la ITE que s'està acabant d'enllestir per part de l'Agència que compleix tots els requisits demanats. Tanmateix s'està finalitzant el protocol per a la implantació del registre autonòmic dels IEE.

Per últim, va presentar la nova eina informàtica que l'Agència està finalitzant per a la realització de la ITE que ja inclou tots els acord a què s'han arribat amb el Ministeri per la realització d'un document únic.

A la conclusió de l'acte, Manuel Segura, va indicar que tant la realització de les ITE's autonòmiques com dels IEE del Ministeri seran subscrietes pels tècnics que tinguin qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, i que segons el documents d' aclariment del Ministeri de Foment de 14 de gener de 2014, aquests són: aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació o arquitectes.

....el IEE que regula la LRRR, se exige exclusivamente a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, los cuales, a causa de dicho "uso" quedan encuadrados dentro del apartado 1, letra a), del artículo 2 de la LOE, que literalmente alude al uso "Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural", y cuyos técnicos competentes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, son los arquitectos y arquitectos técnicos. En consecuencia, es preciso interpretar que en este momento y con la legislación vigente, son dichos técnicos los capacitados para suscribir el IEE completo que regula la LRRR. Todo ello sin perjuicio de que ingenieros e ingenieros técnicos puedan suscribir otros informes análogos al regulado en la citada LRRR para los edificios de usos referidos en el apartado b) del artículo 2 de la LOE.

Per últim, i tal com estava previst, la jornada va tenir una visió pràctica on els tècnics van poder presentar els seus dubtes i casos singulars perquè els ponents donessin el seu parer al respecte. ■

Més informació:

Per a més informació podeu consultar les presentacions, ponències i el vídeo de la jornada a la pagina web de col·legi: www.apabcn.cat

