



NOTA TÉCNICA

La Inspección Técnica de Edificios como herramienta de la mejora energética de la edificación existente

The Technical Inspection of Buildings as an instrument for the energy improvement of existing buildings

B. Serrano Lanzarote ^(*)^(**), A. Sanchis Cuesta ^(***)

RESUMEN

El marco normativo de la Inspección Técnica de Edificios (ITE, en adelante) en España ha sido modificado recientemente con objeto de adecuarlo a las nuevas necesidades en materia de rehabilitación de edificios, ampliando su enfoque sobre el estado de conservación, hacia aspectos como la certificación energética y la accesibilidad, pasando a designarse Informe de Evaluación de los Edificios (IEE, en adelante). En este artículo se expone el potencial de dicho instrumento para fomentar el ahorro energético en las viviendas. No obstante, el simple hecho de legislar la ITE no ha sido suficiente, pues existe un gran número de municipios en los que no está implantada. Se presentan unas estrategias para ayudar a salvar esta barrera y garantizar que estos informes comiencen a elaborarse a gran escala, pues, de lo contrario, difícilmente se alcanzará el hipotético ahorro energético, inducido por la ITE, en el parque residencial.

Palabras clave: Inspección; conservación; mantenimiento; rehabilitación; evaluación energética.

ABSTRACT

The regulatory framework of the Spanish Technical Building Inspection (Inspección Técnica de Edificios, ITE) has recently been modified in order to adapt it to the new needs in the buildings refurbishment field, broadening its focus from solely on the conservation state to include issues such as energy certification and accessibility. Currently, this procedure has a new name: Buildings Evaluation Report (Informe de Evaluación de los Edificios, IEE). In this article the potential of this instrument in promoting energy savings in household is discussed. However, the ITE legislation is not enough, since there are a large number of municipalities in which this procedure has not yet been established. Strategies are proposed to overcome this barrier and to ensure that these technical reports are implemented at large scale; otherwise the expected energy savings induced by the ITE in the residential park will hardly be achieved.

Keywords: Inspection; conservation; maintenance; retrofit; energy evaluation.

(*) Instituto Valenciano de Edificación. Valencia (España).

(**) Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Valencia. Valencia (España).

(***) Jefe del Servicio de Planificación y Normativa de la *Conselleria* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Valenciana. Valencia (España).

Persona de contacto/Corresponding author: bserranol@five.es (B. Serrano Lanzarote)

Cómo citar este artículo/Citation: Serrano Lanzarote, B., Sanchis Cuesta, A. (2015). La Inspección Técnica de Edificios como herramienta de la mejora energética de la edificación existente. *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): nt003, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.052>.

Licencia/License: Salvo indicación contraria, todos los contenidos de la edición electrónica de **Informes de la Construcción** se distribuyen bajo una licencia de uso y distribución Creative Commons Reconocimiento no Comercial 3.0. España (cc-by-nc).

1. INTRODUCCIÓN

Hoy en día ya nadie duda de los importantes beneficios medioambientales, sociales y económicos que reporta la rehabilitación del parque residencial en España, y de forma muy especial su rehabilitación energética.

Por ello, es imprescindible conocer cómo han sido construidos nuestros edificios y cuál es su estado de conservación. Consultando el Censo de Población y Vivienda de 2011 (1), se comprueba la antigüedad de nuestro parque residencial. Aproximadamente el 55 % del parque edificado ha sido construido con anterioridad a 1980, sin aislamiento térmico en sus fachadas y cubiertas, dado que hasta 1979 no se publica la norma básica sobre Condiciones Térmicas en la Edificación, CT-79 (2). A ello hay que añadir su deficiente estado de conservación, debido a la escasa cultura del mantenimiento de los ciudadanos, y la baja calidad con la que se construyeron estos edificios. Todo ello explica el avanzado estado de obsolescencia alcanzado en nuestro parque residencial.

Otro aspecto relevante a considerar es el nuevo marco europeo sobre eficiencia energética de los edificios (3) y que obliga para el año 2020 a una reducción del 20 % de las emisiones de gases de efecto invernadero, del 20 % en el consumo energético y un aumento del 20 % en el uso de energías renovables. Difícilmente se podrán alcanzar estos objetivos tan sólo actuando sobre las nuevas construcciones. Rehabilitar energéticamente nuestro parque residencial obsoleto, constituye un gran potencial de ahorro energético y reducción de emisiones. En trasposición de dicha Directiva, ha sido aprobado el Real Decreto 235/2013 (4) sobre la certificación energética de los edificios tanto de obra nueva como existente –que sustituye al derogado Real Decreto 47/2007 (5)– y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el año 2006 (6), especialmente su documento básico sobre ahorro energético.

Junto al consumo energético derivado de la falta de mayor eficiencia en las viviendas, surge el concepto de pobreza energética que se puede definir como aquella situación que sufren los hogares que son incapaces de pagar una cantidad de servicios de energía suficiente para satisfacer necesidades domésticas y/o cuando se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus ingresos a pagar la factura energética de sus viviendas (7). En consecuencia, abordar la rehabilitación energética de estas construcciones implicaría prestar atención a situaciones de vulnerabilidad social y supondría un recorte en la factura energética de los usuarios.

Por otro lado, cada vez es más preocupante el progresivo envejecimiento de la población y de las viviendas en las que habitan, las cuales además no están adaptadas a las necesidades de las personas mayores, con una presencia importante de barreras arquitectónicas.

Consultando el estudio elaborado por el INE sobre la población española (8), se apunta que a mediados del siglo XXI el grupo de edad de mayores de 64 años se duplicaría en tamaño y pasaría a constituir el 31,9 % de la población total de España y que la tasa de dependencia se elevaría hasta el 89,6 %, desde el 47,8 % actual.

Según el estudio promovido por CARITAS y la fundación FOESSA (9), hay una población de 8.093.557 de personas

mayores de 65 años que habitan en viviendas antiguas, un tercio de la mismas tienen más de 50 años. El estudio también indica que la mitad de los mayores de 65 años vive en edificios de varias plantas de viviendas, de los cuales, el 21 % no dispone de ascensor.

También hay que considerar la Ley 26/2011 sobre Derechos de las Personas con Discapacidad en materia de accesibilidad (10), de 1 de agosto, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, con sus obras correspondientes, estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, aunque recientemente se ha ampliado al 4 de diciembre de 2017, mediante el Real Decreto Legislativo 1/2013 (11), de 29 de noviembre, según su Disposición adicional tercera.

Por todo ello, es manifiesto el beneficio que representa invertir en el mantenimiento y rehabilitación del importante parque residencial existente, especialmente el construido entre los años 40 y 80.

En concreto, el presente artículo pretende reflexionar sobre el potencial de la ITE para fomentar el ahorro energético en las viviendas, así como identificar las posibles barreras que impiden el desarrollo sistemático de las ITEs y presentar unas estrategias para ayudar a salvarlas y garantizar que estos informes comiencen a elaborarse a gran escala, pues, de lo contrario, difícilmente se alcanzará el hipotético ahorro energético inducido en el parque residencial.

El trabajo se ha iniciado con un estudio del amplio marco normativo que regula la ITE para entender su evolución, desde las primeras figuras que contemplan la exigencia del deber de conservación de inmuebles para sus propietarios, hasta las más actuales, planteadas con un enfoque amplio e integrador y que buscan asegurar la sostenibilidad y calidad del parque edificado. Con ello se pretende identificar posibles lagunas o barreras legales que pudieran impedir su implantación.

En este recorrido se ha estudiado normativa tanto de ámbito estatal, como de ámbito autonómico, en concreto de la Comunidad Valenciana, dado que su administración tiene regulado desde el año 2006 el Informe de Conservación del Edificio (12) (ICE, en adelante), obligatorio para acceder a ayudas de rehabilitación y cumplir con las exigencias urbanísticas en materia de conservación y mantenimiento de edificios, ampliando en el año 2011 sus objetivos con un análisis de accesibilidad y una evaluación energética del mismo. En consecuencia, el ICE se configura como la primera herramienta a nivel estatal que aúna esfuerzos. Hay que añadir que, desde la implantación del ICE en la Comunidad Valenciana, el correspondiente documento se realiza mediante soporte informático, incorporándose sus resultados en el Registro diseñado al efecto y donde se dispone de información de más de 54.000 viviendas inspeccionadas. La gestión de todos los expedientes ICE mediante un registro informatizado, ha facilitado el análisis de los resultados de los informes elaborados y extraer conclusiones. La correspondiente aplicación informática puede descargarse a través de la página web de la *Conselleria* (12).

En paralelo, se ha consultado la web del observatorio ITE elaborada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (13), con el objeto de conocer el nivel de implantación de estos procedimientos en sus respectivos municipios e identifi-

car los elementos constructivos que presentan mayor número de lesiones.

Todas estas tareas han permitido generar una valiosa información de cara a poder plantear unos bloques de estrategias que ayuden a implantar las ITEs, no sólo entre los ciudadanos, sino también entre el resto de agentes (profesionales, constructores, administradores, etc.), dado el importante papel dinamizador que pueden constituir.

2. EVOLUCIÓN DEL MARCO NORMATIVO SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

El deber de conservación del edificio ya estaba regulado mediante los artículos 389 y 1907 del Código Civil del año 1889 (14). La ley del suelo de 1956 (15) contemplaba las obligaciones de los propietarios de los edificios de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Según Javaloyes Duchá (16), la posterior ley del suelo de 1976 (17) no ofrecía grandes variaciones al respecto, en línea con el texto normativo del año 1956.

Sospedra Navas (18) apunta cómo este contenido tradicional sobre el deber de conservación se vio ampliado con la inclusión de contenidos que responden propiamente al interés general. En este ámbito, en el artículo 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (19) ya se contemplaba el deber de conservación por motivos turísticos o culturales, el cual fue incorporado en la legislación urbanística autonómica y recogido asimismo por la Ley del Suelo de 2007 (20) y en su texto refundido de 2008 (21).

Con la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones (22) el objetivo era favorecer el desarrollo urbano y la obtención de más suelo para el proceso urbanizador, pero se dejó de lado el aspecto propio de mantener y conservar el parque inmobiliario existente. De hecho, en su artículo 19, se limita a repetir lo ya estipulado por la legislación anterior.

El establecimiento de instrumentos que hicieran asumir esta obligación por parte de los propietarios, se configura a partir de los años 90, con el desarrollo de diversas medidas legislativas encuadradas en las legislaciones urbanísticas y territoriales de las comunidades autónomas, a través de la ITE que se centraba en los edificios de más de 50 años y los catalogados patrimonialmente, con la finalidad fundamental de velar por el cumplimiento de la disciplina urbanística que implica dicha conservación y mantenimiento.

La ITE cuenta ya con un extenso recorrido de más de 20 años en nuestro país, y sin embargo, su aplicación es más bien escasa y heterogénea, con pocos ayuntamientos que la hayan asumido como un instrumento efectivo.

En la Comunidad Valenciana, desde la inclusión de la exigencia de la ITE en la legislación urbanística de 1994 (23), en sus artículos 206 y 207 se exige la obligación por parte de los propietarios de mantener los edificios, así como de promover una inspección, cuyos resultados deben consignarse en un certificado sobre las condiciones de la edificación que debían ponerse en conocimiento del Ayuntamiento.

La Ley 38/1999 (24), de Ordenación de la Edificación, enfoca la edificación desde la nueva construcción. En su artículo 7 contempla la exigencia de constituir el Libro del Edificio sólo para

obras nuevas, aunque sí incorpora en la documentación de la obra ejecutada las instrucciones de uso y mantenimiento que deben seguir obligatoriamente los usuarios. En la misma línea la valenciana Ley 3/2004 (25), de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación en la Comunidad Valenciana, en su artículo 24, da un paso más e indica que cuando un edificio haya sido rehabilitado, contará con un Libro del Edificio adecuado al nivel de intervención realizado, sin más consideraciones.

La Ley 8/2004 (26), de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, sí que aborda la inspección técnica periódica obligatoria de los edificios y la actuación de la administración, posibilitando el desarrollo de Planes de actuación (artículo 33), en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas catalogadas o de antigüedad superior a 50 años, cuyos resultados se consignarán en un certificado.

La Ley 16/2005 (27), Urbanística Valenciana, en sus artículos 206 y 207, vuelve a reiterar el deber de conservación y la exigencia de la inspección periódica de construcciones en los mismos términos que la Ley de 1994.

La Generalitat Valenciana, ya con el Decreto 81/2006 (28), de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana, en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restauro, recogió de forma explícita la exigencia de disponer del ICE, para poder acceder a las ayudas de rehabilitación y cumplir con las exigencias urbanísticas, a estos efectos (artículo 26). En su artículo 27, se recogen medidas para subvencionar en su totalidad dicho informe ICE, que constituiría el punto de referencia para garantizar el conocimiento del parque residencial y orientar hacia las actuaciones de rehabilitación (artículo 25). La regulación de este Decreto será concretado mediante el Decreto 76/2007 (29), del *Consell*, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. En su artículo 29 se establecía la constitución del Registro informático sobre el estado de conservación de los edificios de viviendas.

Volviendo al ámbito estatal, la Ley 8/2007 del suelo (30), en su artículo 9, simplemente recuerda los deberes del propietario de suelo para conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. No obstante, según Javaloyes Duchá (16) dicha ley (30), introduce aspectos interesantes que exceden de la obsesión expansionista del proceso urbanizador al reconocer que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. Así mismo, dicho autor indica que el texto refundido de la Ley del Suelo (31), mantiene el espíritu de dicha ley, pero sin entrar a profundizar en medidas como las actuales que hubieran servido para sentar las bases del sistema de regeneración, rehabilitación y renovación urbanas.

La Ley 2/2011, de Economía Sostenible (32), en su artículo 111.1, introdujo la obligación del propietario de costear obras de mejora, cuyos objetivos vayan más allá del estricto deber de conservación, incluyendo los relativos a mejora de la calidad y sostenibilidad, como obras para garantizar los derechos de las personas con alguna discapacidad, o impuestas para conseguir la reducción de emisiones contaminantes y consumos de

agua y energía, entre otros. Otro aspecto interesante de esta ley (32), recogido en su artículo 108, contempla la elaboración de la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, de entre otros, censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.

En la Comunidad Valenciana mediante el Decreto 43/2011 (33), el procedimiento ICE se transformó en el Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética, incorporando las herramientas necesarias para efectuar un análisis energético. Además la correspondiente aplicación informática lleva incorporado un catálogo de sistemas constructivos habituales que incluye un paquete de soluciones técnicas estándar para la mejora energética de los mismos. Desde la Generalitat Valenciana se intenta que este informe pueda generalizarse como procedimiento oficial IEE en la comunidad autónoma.

El Real Decreto-ley 8/2011 (34), en su artículo 21, obligaba a los Ayuntamientos de más de 25.000 habitantes a realizar inspecciones técnicas en los edificios, tanto plurifamiliares como unifamiliares, con una antigüedad superior a 50 años. En su disposición Final 3ª establecía que, a partir del 7 de julio de 2012, sería obligatorio que todos los Ayuntamientos tengan aprobada una ordenanza ITE.

La reciente Ley 8/2013 (35), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, parte de la ITE instituida anteriormente (34) sustituyéndola por el IEE superando el ámbito de la conservación y la disciplina urbanística, tratando de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado. Su artículo 4 recoge el contenido del mismo estructurado en tres aspectos: estado de conservación del edificio, cumplimiento de la normativa vigente sobre ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación energética del edificio; éste último acorde al procedimiento especificado por la normativa vigente (4). Su disposición transitoria primera establece la obligación de disponer del informe IEE, tanto en 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, como en los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

Por último, el Real Decreto 233/2013 (36), que regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas para 2013-2016, contiene un programa específico de apoyo a la implantación del IEE, que, en su artículo 35, incluye una subvención para costear los gastos de honorarios profesionales por emitirlo. En su artículo 36, condiciona el otorgamiento de ayudas públicas a la elaboración del informe IEE, en coherencia con lo establecido en la Ley 8/2013 (35) y siguiendo el modelo de IEE que este real decreto incluye en su anexo II.

3. LA EXPERIENCIA EN INSPECCIÓN ITE

Consultando los datos recogidos por el Instituto de la Construcción de Castilla y León, a través de la web del Observatorio ITE (37), se concluye que dicha inspección no está establecida en todas las comunidades autónomas, ni tampoco se exige en todos los municipios españoles. Por ejemplo, en el año 2011, sólo 46 municipios de España contaban con una ordenanza ITE, aunque bien es verdad que se observa un incremento progresivo a

lo largo de los últimos 10 años, pues en el año 2000 sólo había 6 municipios en esa situación. Consultando dicho documento, se comprueba que en España son los propietarios los que toman la decisión de efectuar la ITE, mediante encargo a un profesional privado. Sin embargo, en algunos países de Europa, llama la atención que la inspección está programada por el ayuntamiento y es elaborada por su personal técnico (38).

También dicha institución elabora unas estadísticas anuales ITE (39), que permiten, entre otros aspectos, localizar los elementos constructivos que presentan más síntomas en las inspecciones desfavorables. En este sentido, durante el año 2013, se comprueba que las fachadas alcanzan casi el 40 %, frente al 22 % y 25 % que suponen la estructura y cubiertas respectivamente.

Como ya se ha indicado, en la Comunidad Valenciana se vienen elaborando informes ICE desde el año 2006 y a partir del año 2011, incorporan la evaluación energética. Hay que indicar que en la inmensa mayoría de las inspecciones consultadas muestran que la calificación energética alcanzada corresponde a las letras E, F y G. Por otro lado, se ha comprobado que el 70 % de las viviendas inspeccionadas corresponden al periodo 1960-80. Es de señalar que estas inspecciones estaban motivadas por la solicitud de ayudas a la rehabilitación y habían sido solicitados por los propietarios de los respectivos inmuebles con idea de rehabilitar el edificio. Un análisis de los mismos indica que casi el 56 % de los expedientes era para intervenir en las fachadas y cubiertas, frente al 36 % y 20 %, en estructura y accesibilidad respectivamente.

4. ESTRATEGIAS PARA LA IMPLANTACIÓN SISTEMÁTICA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE)

Partiendo del análisis de la normativa sobre ITE y de la experiencia adquirida con la elaboración de informes, se efectúa una reflexión sobre las principales barreras que impiden la sistematización del IEE y se proponen una serie de estrategias que podrían ayudar a superarlas, desde diversos ámbitos, contemplando medidas de financiación, gestión, información al ciudadano, etc.

4.1. De comunicación y formación

La principal estrategia pasaría por conseguir que los propietarios tomen conciencia de las necesidades concretas de intervención de su edificio. El conocimiento de las posibilidades reales de mejoras y de los beneficios que reportaría su ejecución, podría motivar a los propietarios a acometer unas obras de rehabilitación. El usuario debe ser conocedor de los niveles de mejora que podría alcanzar, especialmente en los aspectos vinculados con la mejora de la calidad de vida y de la economía familiar, como puede ser el confort térmico y el ahorro de energía, obviamente sin olvidar el objetivo fundamental de un informe IEE que es concienciar para abordar el mantenimiento del edificio que, en definitiva, aumenta la seguridad al disminuir el riesgo.

Este conocimiento del edificio puede generarse a través de la nueva concepción de la ITE, que ha derivado en un IEE integrador, abarcando no sólo aspectos relacionados con el estado de conservación de un inmueble, sino también aquellos otros sobre eficiencia energética y de accesibilidad de los edificios, ahondando en ese proceso de racionalización e in-

tegración de diversas figuras y documentos, para facilitar la información a los propietarios de manera conjunta. La información integral puede facilitar el acuerdo necesario para que una comunidad de propietarios, formada por miembros con distintas preocupaciones, necesidades y posibilidades económicas, decida invertir en rehabilitación de su inmueble.

Es importante lanzar campañas de concienciación sobre el informe IEE a través de las administraciones públicas, que informen sobre su obligatoriedad y del papel preventivo que tienen en la conservación del edificio. Es necesario orientar esfuerzos para crear una cultura del mantenimiento. En este ámbito, el papel de los Administradores de Fincas es fundamental, pues son el principal vehículo de comunicación con las comunidades de propietarios.

Se entiende que es imprescindible la formación de los profesionales, técnicos y constructores, en temas de inspección y evaluación de edificios. Deben ser conocedores de las posibilidades reales de mejora energética de un edificio para aconsejar y justificar debidamente a los usuarios sobre las ventajas de este tipo de intervenciones. En línea con esta reflexión, también sería interesante la elaboración de documentos y guías de apoyo para los técnicos, dado que la normativa actual está orientada fundamentalmente a la obra nueva y se detectan importantes lagunas en el campo de la rehabilitación, no sólo en aspectos puramente técnicos, sino también en aquellos relacionados con la gestión. Por ejemplo, sería de interés la elaboración de catálogos de soluciones técnicas innovadoras para los profesionales y vinculado a las propuestas de mejora energética, que ya debe incluir el IEE, de forma similar a como se plantea en el ICE.

4.2. Procedimentales y operativas

El enfoque integrador del IEE (contemplado en diversas figuras legales de reciente aprobación (35), (36)), podría inducir actuaciones de rehabilitación de diferentes disciplinas entre sí. Es sabido lo costoso en tiempo y gestión que es para una comunidad tomar la decisión de rehabilitar un inmueble, pero una vez iniciada las correspondientes actuaciones, siempre será más fácil impulsar otros tipos de rehabilitación. En este sentido, según se desprende del análisis de las ITEs efectuadas, por un lado, el parque residencial existente se caracteriza por una gran ineficiencia energética (con calificaciones por debajo de la letra E) y, por otro, los edificios construidos entre los años 60 y 80, son los más demandados de rehabilitación, especialmente por deficiencias en fachadas. Parece lógico que, por un lado, si las fachadas presentan mayor número de daños y, por otro, se ha demostrado que intervenir energéticamente en las mismas es la opción que proporciona un mayor ahorro energético, la primera intervención podría conducir a la segunda. Además, se aprovecharían medios materiales y auxiliares que permitirían abaratar las intervenciones, pues planificarlas por separado siempre sería más costoso. Si los propietarios tienen un informe que les indique las deficiencias en comportamiento energético de esa fachada y los posibles ahorros que podrían alcanzar, será fácil animarlos a mejorar la envolvente térmica del edificio.

Es necesario aprovechar la capacidad de arrastre en inversión que pueden tener otro tipo de mejoras en un edificio. En definitiva, se trataría de aprovechar la teoría del «ya que...», que ha demostrado ser efectiva y que consiste en vincular las rehabilitaciones que los ciudadanos sí que consideran de in-

terés o necesarias, como es una intervención para eliminar barreras arquitectónicas, reparar humedades, etc. a otras que no son tan solicitadas por desinformación fundamentalmente de los ciudadanos, como son la rehabilitación energética.

Se considera imprescindible plantear una herramienta informática para el informe IEE que permita disponer de unos resultados homogéneos y contrastables, que sea accesible, homologada y que esté acreditada como Documento Reconocido.

Hoy en día con los medios informáticos existentes, el procedimiento IEE debería trabajar mediante una aplicación *on line*, con tres perfiles o niveles de uso diferentes: técnico inspector, administración de expedientes para un ayuntamiento y gestión de una base de datos de edificios de viviendas a nivel autonómico y/o estatal.

Esta información debería poder ser administrada a través de un Sistema de Información Geográfica (GIS), dado el potencial de análisis y diagnóstico que tienen hoy en día estas plataformas de trabajo y que permitiría elaborar mapas de ámbitos urbanos deteriorados y gestionar el censo de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, para ayudar a orientar el ejercicio de las políticas de rehabilitación.

La informatización mediante GIS permitiría al ciudadano, y al resto de agentes involucrados, acceder a la información básica sobre los IEE elaborados, de manera similar a como se hace con los certificados energéticos. Esto facilitaría a un posible comprador o inquilino tener acceso a la información del estado de conservación de los edificios, hecho que ayudaría a tener un mercado inmobiliario más transparente y con mayores garantías.

En municipios con intensidades macrosísmicas iguales o superiores a VII sería de interés el proponer que el IEE recogiera una información básica, pero suficiente para poder estimar la vulnerabilidad sísmica de la edificación inspeccionada y apuntar unos criterios de mejora ante la respuesta a un movimiento sísmico. Esta información es valiosa a la hora de elaborar los Planes de Actuación Municipal frente al riesgo sísmico.

4.3. Gestión y coordinación

En cualquier caso, se ha demostrado que no es suficiente la información, como tampoco lo es la obligatoriedad de mantenimiento, ya presente en nuestro ordenamiento jurídico, sino que es necesario que las administraciones estatales y autonómicas lideren el proceso, aportando los instrumentos necesarios para que esta información se transforme en decisión de inversión, pero este objetivo sólo puede alcanzarse con el acuerdo y fomento desde las administraciones locales.

Se hace imprescindible el desarrollo de mecanismos de coordinación entre diversas administraciones que influyen en el informe IEE, en sus diferentes niveles: central, autonómico, y municipal. Por ello y con el objeto de que la información generada sea fácilmente trasladable, debe promoverse el que la recogida de datos se produzca a través del Registro Único Integrado, con información pública.

Para agilizar la gestión de los informes IEE sería necesario establecer pasarelas telemáticas entre las distintas entidades, como

ayuntamientos, administración autonómica y estatal, de manera que se facilitara una gestión ágil, coordinada y eficaz de los informes en la actuación de las administraciones públicas.

Parece razonable y conveniente que los informes IEE se hagan con la calidad requerida y con las garantías adecuadas tanto para la Administración Pública, como para el propio profesional que redacta el informe. En consecuencia, deberían establecerse sistemas de control independiente mediante organismos que velen por la corrección formal del informe y cumplimiento de las ordenanzas, así como por la competencia del técnico redactor.

4.4. Legislativas e instrumentales

Se considera imprescindible proponer modelos de ordenanzas reguladoras del IEE para los ayuntamientos, y establecer regulación normativa desde el ámbito autonómico para su aplicación por los ayuntamientos y la constitución del Registro Único Integrado, que sirvieran de ayuda a la elaboración de ordenanzas específicas, acordes a los intereses y necesidades de cada uno.

Entre otros aspectos, estos modelos de ordenanza deberían contener vías efectivas para garantizar la obligatoriedad de realizar un IEE. En este punto, es interesante comparar el informe IEE con la Inspección Técnica de Vehículos (ITV, en adelante) para analizar cuál es la razón por la que está implantada y asumida por la sociedad. Obviamente el régimen sancionador que lo acompaña parece ser responsable en mayor medida de que esto ocurra, pero no siempre las sanciones garantizan el cumplimiento de las leyes. De hecho todas las ordenanzas existentes sobre la ITE, que incluyen en su articulado un régimen sancionador, no siempre han surtido los efectos deseados. Actualmente se plantean alternativas como exigir el IEE en la solicitud de ayudas a la rehabilitación (35), pero en cualquier caso, la información al ciudadano se considera una de las más efectivas. Quizás la regulación de la ITV a nivel estatal y no a nivel local, también lo haya facilitado. De hecho para los ayuntamientos se hace difícil e incómodo exigir más pagos a los propietarios, dada su cercanía, especialmente en los municipios más pequeños, y más aún considerando los problemas derivados de la actual crisis económica. No valen excusas justificando no exigirlo a una comunidad, basándose en que no puede pagar una posible y costosa reparación estructural de su edificio. En cualquier caso, flaco favor se le hace a un propietario no exigiéndole su deber de efectuar un informe IEE, pues en definitiva, supone una inspección que detecta posibles lesiones, pone en conocimiento y alerta sobre la falta de seguridad del inmueble a los propietarios, para que, al menos, tomen las medidas preventivas oportunas. En definitiva, se trata de reducir el riesgo de las personas que lo habitan, independientemente de la información que pueda facilitárseles sobre mejoras en ahorro energético y accesibilidad.

La utilización de instrumentos legales, como en este caso un IEE, como vía de información para los usuarios de los edificios, sobre otros aspectos que no les son propios, se presenta como una gran estrategia. De hecho el IEE informa a los usuarios sobre la eficiencia energética de sus viviendas, al vincular el certificado energético al IEE. Otro ejemplo interesante de sinergias entre instrumentos legales es el que contiene la Ley 8/2013 (35), cuando exige la elaboración de un IEE como informe previo a la concesión de ayudas a la rehabilitación, para garantizar la coherencia de las actuaciones

que se pretenden subvencionar. Esta idea queda reforzada por el hecho de que, tal y como demuestra el análisis de los resultados de las ITEs, se observa que, mayoritariamente, las inspecciones están motivadas por la solicitud de las ayudas a la rehabilitación. Siguiendo con esta idea, también nos encontramos con la obligatoriedad de exigir el certificado de eficiencia energética en el momento de la venta o alquiler de una propiedad (4). De forma similar, sería interesante exigir un IEE condicionado a la concesión de licencias de segunda ocupación y a la compra-venta o alquiler de viviendas en edificios de más de 50 años.

También se podría plantear la exigencia, a una comunidad de propietarios, de presentar un IEE cuando pretenda contratar un seguro de daños con una compañía, en el caso de que su inmueble tenga más de 50 años de antigüedad. Analizando la Ley 50/1980 de contratos de seguro (40), en su artículo 10, se indica que el tomador del seguro tiene el deber, antes de la conclusión del contrato, de declarar al asegurador, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. Aunque no hay una referencia clara en su relación con la obligación de efectuar un informe IEE, sí que podría interpretarse que los propietarios deberían comunicar a la compañía aseguradora en caso de tener un IEE desfavorable o, en su caso, el haberlo realizado cuando el edificio tiene más de 50 años. En caso contrario, una compañía de seguros podría interpretar que un propietario ha incumplido sus obligaciones y podría negarse a pagarle los costes de una reparación. En cualquier caso, el contrato de mantenimiento de un inmueble no es un contrato de seguro de daños del mismo. Siguen líneas paralelas, y sólo se relacionan por el hecho de que cuanto mayores y mejores sean las prestaciones de los primeros, más se abaratarán las primas del segundo (41).

Partiendo del conocimiento generado sobre el edificio existente, el informe IEE debe articularse como el primer documento para constituir el Libro del edificio existente. Además, la constitución del Libro del edificio a partir del IEE permitiría la planificación de las actuaciones de mantenimiento que quedarían reflejadas en el correspondiente Plan de mantenimiento y rehabilitación del edificio, donde estarían programadas las operaciones e intervenciones necesarias para mantener la vida útil del edificio en condiciones adecuadas. También debería quedar incluida en este programa de mantenimiento la inspección de las instalaciones térmicas, hecho que armonizaría los esfuerzos realizados de cara a ofrecer a los ciudadanos una información unificada respecto a la eficiencia energética de su vivienda.

También debería elaborarse un Plan de acción o adecuación a condiciones mínimas de vivienda, a modo de una hoja de ruta para su progresiva adecuación a la normativa, con el fin último de aumentar la calidad, seguridad, habitabilidad y funcionalidad de las viviendas. Dicho Plan de acción debería incorporar un estudio de viabilidad económica de forma planificada que permitiera constituir un fondo de reserva acorde a unos presupuestos y plazos con unos retornos razonables.

4.5. Económicas y financieras

La inversión económica más importante que hace un ciudadano durante su vida es la compra de su vivienda. Mantener el valor de su activo pasa a ser un objetivo fundamental. Una estrategia interesante es demostrar a los propietarios de edificios las plusvalías y revalorización que genera su mantenimiento y

rehabilitación, además de aumentar la vida útil del edificio. El informe IEE no deja de ser una operación de inspección dentro de un programa de mantenimiento y ha de plantearse desde la necesidad económica del activo. El edificio en buen estado de conservación, en caso de venderse, aporta directamente un valor mucho más elevado que cuando se ignora el mantenimiento. En cambio, hoy en día, los propietarios consideran el mantenimiento como un gasto innecesario, y se prefiere la reparación puntual cuando se detecta un daño, aunque ello implique un desembolso económico elevado y puntual. Como se ha indicado anteriormente, no existe cultura del mantenimiento entre los ciudadanos. La cultura actual de la calidad y seguridad ya no se debe basar en meras inspecciones correctivas, sino que se sustentan en los principios de la prevención y predicción. En definitiva, un plan de mantenimiento no deja de ser un plan financiero con una importante rentabilidad.

Las comunidades de propietarios deberían estar obligadas a constituir un Fondo de reserva para acometer estas inspecciones y las actuaciones derivadas de las mismas. Algo similar se viene practicando con las derramas económicas que en determinados momentos deben hacer los propietarios, pero regulado de una forma más oficial.

Sería interesante que las ayudas para la realización de los IEE cubrieran el importe total de realización de los mismos, pues el coste no es elevado y su gratuidad para los ciudadanos constituiría un acicate indirecto de la rehabilitación. En este sentido, la experiencia en la Comunidad Valenciana durante la década de los 90, resulta interesante. En esos años se subvencionaron al 100 % las inspecciones destinadas a la detección de problemas derivados del uso de cemento aluminoso en forjados de hormigón. También desde noviembre de 2007 hasta junio de 2011, en la Comunidad Valenciana, se subvencionaron los informes ICE al 100 % a las comunidades de propietarios que solicitaban ayudas para la rehabilitación. Este pequeño gesto, hizo que muchas comunidades de vecinos las solicitaran y ello derivó en importantes actuaciones de rehabilitación. El coste económico de una inspección técnica es insignificante comparado con el de la intervención que puede generar.

Dado que la obra nueva va a ser difícil que vuelva a tener un papel importante en la economía, la rehabilitación de los edificios va a pasar a ser la principal fuente de ingresos de los ayuntamientos. En consecuencia, es fundamental que planteen programas de ayudas y planes de movilización del sector, donde la realización de los IEE sea el motor de arranque de todo el proceso. La generación de un fondo de IEE que canalice recursos y facilite su utilización.

Por último, cabe señalar que preparar un programa de ventajas fiscales en el caso de realización de un IEE puede constituir una ayuda.

5. CONCLUSIONES

Llama la atención que a pesar del extenso marco normativo que ha tenido la ITE en nuestro país, su aplicación ha sido escasa y heterogénea. No obstante, se ha constatado que la normativa ha evolucionado atendiendo a las necesidades del momento, apostando cada vez por la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la edificación existente, y que, consecuentemente, no constituye una barrera. Por lo tanto, se concluye que el marco normativo es favorable. Por ello, las estrategias legislativas propuestas no proponen generar nue-

vos instrumentos legales, sino desarrollar y concretar los ya existentes.

Es esencial que los propietarios tomen conciencia de las necesidades reales de intervención de su edificio y de los beneficios que les reportaría. El IEE constituye el primer documento informativo para los propietarios, acerca de los problemas que presenta su edificio y de las correspondientes actuaciones de mejora. Además, el actual enfoque integrador dado al IEE es el idóneo, aprovechando la capacidad de arrastre en inversión que pueden inferir unos tipos de rehabilitación en otros, dado que los propietarios sí entienden necesarias un tipo de mejoras, pero no otras.

Partiendo del conocimiento generado sobre el edificio existente, el informe IEE debe articularse como el primer documento para constituir el Libro de edificio existente, incluyendo un programa de mantenimiento, y para la elaboración de un Plan de acción o adecuación a condiciones mínimas de vivienda. Además, en el Libro del edificio de las construcciones de obra nueva, deberían aparecer incorporados los IEE en el programa de mantenimiento. También se debe demostrar a los propietarios de edificios las plusvalías reales que generan estas actuaciones de mantenimiento y rehabilitación. Para ello se entiende el carácter multidisciplinar y las nuevas capacidades que deben adquirir los profesionales y que traspasan el ámbito estrictamente técnico, para abarcar también aspectos económicos y de gestión.

Se ha demostrado que la imposición legal de las ITE no ha sido suficiente. Es más efectivo informar al ciudadano que obligarlo. En este sentido es vital lanzar campañas de concienciación e información a través de las administraciones públicas para crear una cultura del mantenimiento. Para ello se considera imprescindible conseguir una herramienta informática del procedimiento IEE que facilite la gestión de la información generada y la recogida de datos a través de un Registro Único Integrado y que permita un acceso a la información básica sobre el contenido de los IEE, no sólo por parte de los ciudadanos, sino también del resto de agentes implicados (técnicos, entidades de control, etc.), que ayudaría a inferir transparencia en el mercado inmobiliario y mayores garantías.

Se propone un paquete de medidas en las que se plantea exigir la elaboración del IEE como condición previa a otras actuaciones, como por ejemplo para la concesión de licencias de segunda ocupación, para la compra-venta o alquiler de viviendas, cuando se pretenda contratar un seguro de daños con una compañía, en el caso de que un inmueble tenga más de 50 años de antigüedad.

Otro bloque de medidas podrían ser los incentivos o ayudas económicas. Para ello sería interesante que las ayudas para la realización de los IEE cubrieran el importe total de los mismos, pues el coste no es elevado y su gratuidad para los ciudadanos constituiría un acicate indirecto de la rehabilitación. Además el planteamiento de un programa de ventajas fiscales en el caso de realización del IEE puede constituir un aliciente más para los ciudadanos.

Por último, la rehabilitación energética se presenta como una necesidad ineludible para dinamizar el castigado sector de la construcción, paliar los devastadores efectos de la actual crisis económica y para cumplir con los compromisos europeos adquiridos en materia de eficiencia energética. No hacerlo resultará a la larga más costoso.

REFERENCIAS

- (1) INE. (2014). Censo de Población y Viviendas de 2011. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm.
- (2) Presidencia de Gobierno. (1979). Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la norma básica de edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios. *Boletín Oficial del Estado*, nº 253.
- (3) Parlamento Europeo y del Consejo. (2010). Directiva 2010/31/ UE, de 19 de mayo 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. *Diario Oficial de la Unión Europea*, nº 153.
- (4) Ministerio de la Presidencia. (2013). 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. *Boletín Oficial del Estado*, nº 89.
- (5) Ministerio de la Presidencia. (2007). Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. *Boletín Oficial del Estado*, nº 27.
- (6) Ministerio de Vivienda. (2006). Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. *Boletín Oficial del Estado*, nº 74.
- (7) ACA. (2012). *Rehabilitación energética de edificios: una oportunidad de empleo verde en Extremadura, una solución a la pobreza energética (Proyecto REPEX)*, Asociación de Ciencias Ambientales. <http://www.cienciasambientales.org/es/index.php/repexart.html>.
- (8) INE. (2011). *Proyección de la Población de España a Largo Plazo, 2009-2049*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t20/p251/&file=inebase>.
- (9) Alguacil Denche, A., Alguacil Gómez, J., Arasanz Díaz, J., Fernández Evangelista, G., Paniagua Caparrós, J.L., Olea Ferreras, S., Renes Ayala, V. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Colecciones FOESSA, 36. Madrid: Caritas.
- (10) Jefatura de Estado. (2011). Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. *Boletín Oficial del Estado*, nº 184.
- (11) Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (2013). Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. *Boletín Oficial del Estado*, nº 289.
- (12) Serrano Lanzarote, B. (Coordinadora). (2011). *Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética. Manual de inspección y aplicación informática*. Valencia: Instituto Valenciano de la Edificación. <http://www.cma.gva.es/contenidoHtmlArea/contenido/72928/Manual%20ICE.pdf>.
- (13) Observatorio ITE. (2013). *Observatorio ITE. Inspección Técnica de Edificios*. Burgos: Instituto de la Construcción de Castilla y León. <http://www.iteweb.es/>.
- (14) Ministerio de Gracia y Justicia. (1889). Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Boletín Oficial del Estado*, nº 206.
- (15) Jefatura de Estado. (1956). Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Boletín Oficial del Estado*, nº 135.
- (16) Javaloyes Ducha, M. (2013). La reforma en materia urbanística por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Especial referencia al Informe de Evaluación de Edificios y a las actuaciones sobre el medio urbano. *Revista de Derecho Local*, 11. http://www.elderecho.com/administrativo/Reforma_en_materia_urbanistica-rehabilitacion_y_regeneracion_urbanas-informe_de_evaluacion_de_edificios_11_593680002.html.
- (17) Ministerio de la Vivienda. (1976). Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, nº 144.
- (18) Sospedra Navas, F.J. (2013). El deber de conservación del propietario del suelo tras la reforma operada por Ley 8/2013. *Revista de Urbanismo*, 11. http://www.elderecho.com/administrativo/deber_de_conservacion_del_suelo-ley_del_suelo-rehabilitacion_del_suelo-renovacion_urbana_11_594430002.html.
- (19) Ministerio de Obras Públicas y Transportes. (1992). Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, nº 156. España.
- (20) Jefatura del Estado. (2007). Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, nº 128.
- (21) Ministerio de Vivienda. (2008). Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, nº 154.
- (22) Jefatura de Estado. (1998). Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, nº 89.
- (23) Presidencia de la Generalitat. (1994). Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 2394.
- (24) Jefatura del Estado. (1999). Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. *Boletín Oficial del Estado*, nº 266.
- (25) Presidencia de la Generalitat. (2004). Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 4788.
- (26) Presidencia de la Generalitat. (2004). La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 4867.
- (27) Presidencia de la Generalitat. (2005). La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 5167.

- (28) Conselleria de Territorio y Vivienda. (2006). Decreto 81/2006, de 9 de junio, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restauro de la Generalitat. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 5279.
- (29) Conselleria de Territorio y Vivienda. (2007). Decreto 76/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 5519.
- (30) Jefatura del Estado. (2007). Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, nº 128.
- (31) Ministerio de Vivienda. (2008). Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, nº 154.
- (32) Jefatura del Estado. (2011). Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. *Boletín Oficial del Estado*, nº 55.
- (33) Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. (2011). Decreto 43/2011, de 29 de abril, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, por los que se aprobaron, respectivamente, el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 y el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. *Diario Oficial de la Comunitat Valenciana*, nº 6512.
- (34) Jefatura del Estado. (2011). Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. *Boletín Oficial del Estado*, nº 161.
- (35) Jefatura de Estado. (2013). Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Boletín Oficial del Estado*, nº 153.
- (36) Ministerio de Fomento. (2013). Real Decreto 233/2013 que regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas para 2013-2016. *Boletín Oficial del Estado*, nº 86.
- (37) Observatorio ITE. (2010). *Consulta anual ITE 2011*. Burgos: Instituto de la Construcción de Castilla y León. <http://www.iteweb.es/archivos/ckeditor/files/Consulta%20ITE%20Datos%202010%20rev3.pdf>.
- (38) Ministerio de Vivienda. (2010, 21 de junio). La rehabilitación del parque residencial existente en la Unión Europea y Otros países europeos. En *XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda de la Unión Europea*. Madrid: eu2010.es / Presidencia Española 2010.
- (39) Observatorio ITE. (2013). *Informe Estadístico Anual / 2013*. Burgos: Instituto de la Construcción de Castilla y León. <http://www.iteweb.es/estadisticasAnuales>.
- (40) Jefatura del Estado. (1980). Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro. *Boletín Oficial del Estado*, nº 250.
- (41) García Navarro, J. (1995). Mantenimiento y conservación de edificios: agentes que intervienen en la gestión y explotación del parque inmobiliario. *Informes de la Construcción*, 47(440): 23-32, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.1995.v47.i440.1045>.

* * *