



>P.31

Diseño, tendencias y tecnología en los ascensores

Las empresas dedicadas a la instalación, rehabilitación y mantenimiento de los ascensores conocen la importancia de conjugar la seguridad de los usuarios con diseños cada vez más atractivos para lograr trayectos mucho más confortables.

DOMINICAL

VIVIENDA

INFORMACIÓN suplemento semanal - Domingo 21, de septiembre, 2014

INSPECCIÓN TÉCNICA EN LA EDIFICACIÓN

Requisito en todos los edificios, construidos y por construir.

La inspección técnica de edificios es un requisito, el cual los propietarios deben cumplir la legislación nacional y autonómica, en materia de conservación y mantenimiento de su edificio, y el certificado de Inspección Técnica de la Edificación (ITE) es una forma de acreditarlo. Estos informes deben ser realizados por técnicos competentes. Su objetivo final es determinar el estado de conservación del edificio y establecer las actuaciones de reparación o reforma que sean necesarias. Se trata de una inspección visual, en la que además se realizan catas con el objetivo de caracterizar la envolvente térmica de la edificación. Se analizan todos los aspectos relativos a seguridad, habitabilidad y funcionalidad, así como se llevan a cabo evaluaciones de todo tipo, para certificar que los habitantes de esos edificios están seguros. **T. J.**

Cinco cuestiones básicas que hay que saber sobre las inspecciones en las edificaciones

> Los Arquitectos Técnicos explican las principales cuestiones a la hora de llevar a cabo una ITE

REDACCIÓN

¿En qué casos se exigen los informes sobre el estado de los edificios?

En edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a 50 años. También cuando sus titulares pretendan acogerse a ayudas públicas. En todos estos casos, los propietarios deberán promover, al menos cada 10 años, la realización de un Informe de Evaluación del Edificio, a cargo de facultativo competente.

¿Por qué deben encargar los propietarios de edificios

LOS PROPIETARIOS DEBEN MANTENER LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO

estos informes?

Porque la legislación establece que los propietarios de edificios deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar

o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo.

¿Qué es una ITE?

ITE son las siglas de Inspección Técnica de Edificios. Se trata de una inspección que debe realizar un facultativo competente en materia de edificación. El técnico plasma su análisis en un informe, en el que recoge el estado de conservación del edificio examinado, con los resultados de esa inspección y describiendo los defectos y sus causas, las



Existe una norma vigente sobre ITE.

medidas prioritarias que se recomienda ejecutar y el grado de realización de las recomendaciones expresadas en la anterior

inspección periódica.

¿Qué diferencias hay entre una ITE y un Informe de Evaluación de Edificios?

Un Informe de Evaluación de Edificios (IEE) es mucho más que una ITE, pues contiene:

La evaluación del estado de conservación del edificio, es decir, la ITE.

La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

La certificación de la eficiencia energética del edificio, mediante el procedimiento establecido en la normativa vigente.

¿Existe algún modelo de Informe de Evaluación de Edificios?

Sí, el Real Decreto 233/2013 define para todo el territorio nacional el modelo tipo del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) que se exige para la obtención de ayudas y que es preciso presentar, con los contenidos que figuran en esa disposición.



**Colegio Oficial de Aparejadores,
Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Alicante**

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS
E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE ALICANTE

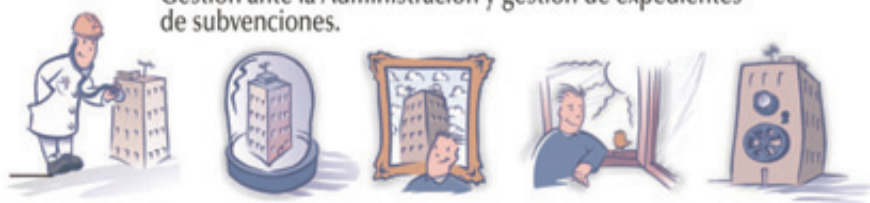
C/. Catedrático Ferré Vidiella, 7 / 03005 ALICANTE
Tel.: 965 92 48 40 / colegio@aparejadoresalicante.org

www.aparejadoresalicante.org

EL TÉCNICO DE CONFIANZA

¿Qué servicios ofrece?

- **Si necesita informes o valoraciones**
Estado del edificio. Inspecciones técnicas de Edificios (ITE).
Informes de Evaluación de Edificios (IEE).
Adecuación ambiental y sostenibilidad.
Mejoras en la accesibilidad.
- **Si necesita el Certificado de Eficiencia Energética:**
Somos los profesionales competentes más adecuados.
- **Si necesita realizar obras, ampliaciones y reformas:**
Proyecto, documentación técnica de las obras y gestión del proceso constructivo.
- **Si necesita hacer mantenimiento**
Libro del edificio.
Manual de uso y mantenimiento.
- **Si necesita ayuda con los trámites administrativos**
Gestión ante la Administración y gestión de expedientes de subvenciones.



¿En qué le puede ayudar?

- Le informará y valorará acerca del estado del edificio, a efectos técnicos, urbanísticos y jurídicos.
- Estudiará y evaluará la calidad y confort de la vivienda respecto al Certificado de Eficiencia Energética.
- Proyectará, dirigirá y gestionará las obras necesarias para mantener el edificio en buenas condiciones de uso.
- Planificará y gestionará el mantenimiento preventivo y correctivo del edificio.
- Adecuará el edificio a los requisitos legislativos, haciéndose cargo de la gestión de autorizaciones administrativas y tramitaciones.

Importante

"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".

Nota Informativa de la Subdirección General de Urbanismo, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo (Ministerio de Fomento)



ANTONIO MACIÁ MATEU
Presidente del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante

SU EDIFICIO A EXAMEN, CON AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

Se han generado cambios relevantes en el ámbito de la legislación relativa a la edificación que es importante que los ciudadanos conozcan, debido a los beneficios que estos conllevan.

Los propietarios de inmuebles de edificios de tipo «residencial de vivienda colectiva» que tengan más de 50 años pueden acreditar las condiciones de conservación, accesibilidad y otras exigencias mediante el llamado Informe de Evaluación de Edificios, conocido como IEE (Ley 8/2013), con el que conseguir subvenciones y estar al día en cuanto al cumplimiento de la legislación que le compete.

Para hacerlo en el Colegio de Arquitectos se lo ponemos muy fácil. A través de www.plazatio.com puede conseguir gratis presupuestos de arquitectos colegiados que hagan su IEE. Esta red creada por el Colegio de

Arquitectos lo permite con solo pinchar al botón «Necesito un arquitecto».

Por su especialización en el ámbito del proyecto de vivienda, el arquitecto es competente para la realización y gestión de estos informes, haciendo más fácil al propietario y/o la comunidad de vecinos las gestiones necesarias para cumplir la legislación y gestionar las ayudas. Para aquellos que no lo conozcan, debemos contemplar que en el IEE se realiza una inspección del estado de conservación del edificio y de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética. Para esto último se realiza el conocido Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.

Por otra parte el también reciente Real Decreto 233/2013 introduce subvenciones para la rehabilitación de edificios finalizados con anterioridad a 1981. Estas subvenciones serán de hasta el 35 % en conservación y hasta el 50 % para mejoras en accesibilidad, incorporando también ayudas a la rehabilitación energética y para dis-

Son muchas las viviendas susceptibles de rehabilitación y de conseguir ayudas económicas para ello

poner de ellas será necesario presentar el IEE.

Son muchísimas las viviendas que son susceptibles de rehabilitación (mejoras en el estado de conservación, eficiencia y accesibilidad) y por consiguiente de conseguir ayudas que van desde la colocación de un ascensor (hasta el 50%) a mejorar la eficiencia energética pasando por conseguir ayudas de hasta el 35 % para reparar el edificio y garantizar la conservación. Además, incluye no solo edificios de viviendas colectivas (más de 2 viviendas) sino también Hoteles o Residencias, algo muy interesante en una provincia como Alicante donde son numerosos los hoteles que finali-

zaron antes de 1981 y que pueden solicitar este tipo de ayuda.

Otra novedad que introduce el cambio normativo es la subvención del Informe de Evaluación del Edificio, sea cual sea su resultado, por lo que se diferencia de forma clara del Certificado de Eficiencia Energética, que no tiene ninguna subvención al informe ni a las obras de mejoras, las cuales en caso de querer solicitar subvención deben de unirse al IEE.

Dado que cada caso es único, y la complejidad normativa es considerable en este ámbito, le recomendamos siempre asesorarse por arquitectos, profesionales competentes y especializados que les ayudaran a gestionar las acciones a realizar en su inmueble y en su caso a conseguir las subvenciones posibles para llevar a cabo la reparación.

Desde el Colegio de Arquitectos venimos realizando formación a arquitectos en el IEE desde nuestra plataforma de formación (www.cpda-licante.com) para que siempre puedan prestarles el mejor servicio.

Consigue varios presupuestos de arquitectos colegiados en www.plazatio.com

Necesito un arquitecto

Plazatio es una red social promovida por el

CTAA COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE ALICANTE

Plaza Gabriel Miró 2. Alicante
Tfno.: 965218400
secre@ctaa.net

Inspección Técnica en la Edificación



ISABEL RAMÓN

La ITE asegura el buen estado y la conservación de los edificios para su habitabilidad.

Las viviendas de más de 50 años sin la inspección serán sancionadas

T. JIMÉNEZ

El último Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de impulso a la rehabilitación y otras, en el que se generaliza la ITE a nivel nacional, estableciendo la obligatoriedad de la inspección para los edificios de más de 50 años de antigüedad, destinados a usos residenciales, que asegure su buen estado y adecuada conservación. Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiera realizado la inspección, el

órgano competente le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo adicional para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

La cuantía de estas sanciones, oscila entre los 1.000 y 6.000 euros, además del importe derivado de la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.



PREPARADOS Y CAPACITADOS

ANTONIO MARTÍNEZ-CANALES MURCIA
Decano del Colegio Oficial de Ingenieros
Técnicos Industriales de Alicante

Los recientes cambios legislativos hacen que de nuevo tomen especial importancia los Informes de Evaluación de Edificios. La nueva Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de Edificios, que parte de la establecida en el RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

El objetivo es dotar de un instrumento que unifique los distintos informes de inspección técnica regulados por los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad, sostenibilidad y

accesibilidad del parque edificado en todo el territorio nacional, siendo previsible que en breve se produzca la adaptación de los modelos de informe existentes. Por último, la Ley 8/2013 vuelve a modificar la Ley de la Propiedad Horizontal para evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos para la aprobación de las obras en los inmuebles impidan la realización de las actuaciones previstas en la Ley.

Por ello es importante resaltar que los Ingenieros Técnicos Industriales están preparados, formados y capacitados para elaborar los Informes de Evaluación de Edificios completos y detallados. Además es conveniente que el ciudadano sea consciente que tiene que contar con los servicios de profesionales debidamente habilitados para ello, como son los Ingenieros Técnicos Industriales, con un Seguro de Responsabilidad Civil, obligatorio para esta actividad.

Redacción elaborada por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Alicante.

Especialistas en Informes de Inspección Técnica Edificios · ITE
20 Años de Experiencia en Patología de la Construcción



initialcontrol
sociedad limitada

miguel angel raga martinez | arquitecto director
miembro agrupación peritos judiciales y forenses

arquitectura
+ forensics

C. Navas 50 5ºD 03001 Alicante 965218203 www.initialcontrol.com



COLEGIO OFICIAL DE
INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES
DE ALICANTE

NUEVA TIC

El COITIA es pionero en la emisión de esta **Tarjeta de Identificación Colegial (TIC)**, con la que puede identificar la **habilitación profesional** del colegiado. Para ello dispone de un **Código QR** que da acceso a los datos relativos a Colegiación, Acreditación DPC o competencias profesionales, sólo con un Smartphone.





Toda actuación en los inmuebles debe realizarse por una empresa o técnico competente

> Renovak, especializada en rehabilitación, advierte riesgos en la incorrecta inspección técnica de edificios

REDACCIÓN

Actualmente existe normativa, estatal y autonómica, que establece la obligatoriedad de la Inspección Técnica (ITE) de edificios de más de 50 años en municipios de más de 25.000 habitantes. Sin embargo, en nuestra provincia son escasas las ordenanzas municipales que velan por el correcto estado de conservación de los edificios. Municipios como Alcoy, Santa Pola, Finestrat o Villajoyosa, cuentan con esa ordenanza específica, no así municipios de mayor densidad edificatoria

EN LA COMUNIDAD, MULTAS DE HASTA 6.000€ PARA LOS PROPIETARIOS QUE INCUMPLAN LA ITE

como Alicante y Elche que, pese al deterioro de sus edificios, carecen de esta regulación.

Recientemente, ha salido publicada la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana que, en su artículo 264,

establece sanciones de hasta 6.000 euros a los propietarios que incumplan la obligación de las ITEs.

Más allá de la normativa y de evitar las sanciones económicas, los edificios, al igual que otros bienes materiales, necesitan de un mantenimiento y de una rehabilitación preventiva para minimizar y ralentizar su deterioro. Pese a ello, no existe una concienciación de conservar nuestros bienes inmuebles.

La cimentación, estructura, fachadas, cubiertas e instalaciones son elementos del inmueble



Una rehabilitación de Renovak.

ejecutadas por empresas competentes y de solvencia técnica demostrada, evitarán incidentes innecesarios.

«La prevención siempre es más efectiva y barata que la reparación. A partir de cierta edad los edificios se resienten del paso del tiempo», destacan desde Renovak, empresa del Grupo Renovak, grupo empresarial especializado en el sector de la rehabilitación, consolidado en la provincia de Alicante y con delegaciones en Madrid y La Coruña. «Hemos ejecutado más de 350 obras en los últimos 5 años, realizadas por un personal técnico, con amplia experiencia, tal y como avala contar con la clasificación de empresa que nos faculta para licitaciones con la Administración y el certificado de calidad del Instituto Tecnológico de la Construcción (AIDICO)».

El conocimiento técnico en obra y en gestión se complementa con un departamento de estudios formado por un completo equipo en constante evolución y actualización de conocimientos para encontrar las últimas tendencias técnicas y en materiales que mejor se adaptan a cada caso concreto.

que sufren un mayor deterioro y su inspección nos permite conocer si el edificio reúne las condiciones óptimas de seguridad. En caso contrario, un informe correctamente elaborado por un técnico establecerá las medidas correctivas que sí son

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES



965 209 363
www.renovak.es
renovak@gruporenovak.es

RENOVAR es construir para siempre

Reparación y refuerzo de:

- Cimentaciones
- Estructura de hormigón armado
- Estructura metálica
- Estructura de madera
- Muros de carga

Reparación de edificios con aluminosis

Rehabilitación de fachadas y cubiertas

- Renovación y sustitución de revestimientos de fachada
- Renovación de la impermeabilización y pavimentos de cubierta
- Consolidación de los cerramientos de fachada y antepechos
- Instalación de aislamiento por el exterior de fachadas

Patrimonio

Apeos, protecciones y medidas preventivas

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en edificios

- Instalación de ascensores y montapersonas
- Adecuación de ascensores existentes
- Creación de accesibilidad en zaguanes mediante rampas y nuevos recorridos de acceso

Rehabilitación de urbanizaciones

- Renovación de cerramientos perimetrales, recorridos interiores y pistas deportivas
- Renovación de piscinas e instalaciones
- Renovación de impermeabilizaciones y pavimentos
- Consolidación de aceras

Renovación de instalaciones

- De saneamiento, fontanería y electricidad adecuándola a las nuevas normativas
- Domótica
- Climatización

Edificación

...



Seguridad ante todo

> Revisiones de Centros de Transformación se ocupa del mantenimiento de 400 centros y 150 locales públicos

REDACCIÓN

La normativa impone un tratamiento especial para el mantenimiento de instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia. Asimismo se deberá realizar una revisión anual por la empresa mantenedora del centro de transformación. Resulta evidente que, debido a una mayor concentración de personas, existe mayor riesgo y sean necesarias operaciones de mantenimiento que permitan detectar las deficiencias eléctricas relacionadas con las condiciones de seguridad. Estas deficiencias, a diferencia de otro tipo de instalaciones, pueden provocar incendios o accidentes más graves. «Para las industrias de nuestra comarca y para el correcto funcionamiento de sus centros de transformación es de vital importancia disponer de una empresa de mantenimiento que realice verificaciones sobre la correcta energización de las empresas», explican los responsables de Revisiones de Centros de Transformación.

Desde la publicación de la Orden 31 de enero de 1990, de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, sobre man-

LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEBERÍAN SER INSPECCIONADAS CADA 5 AÑOS

tenimientos e inspecciones periódicas en instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia, se establece que los titulares o arrendatarios deberán contratar su mantenimiento con una empresa mantenedora.

Diferentes tipos de locales

Para locales con potencias instaladas menores de 50 Kw. podrá realizar dicho mantenimiento el propio instalador eléctrico; para potencias superiores deberá hacerlo con una empresa instaladora debidamente inscrita en el servicio territorial de Industria y Energía con maquinaria específica y titulado facultativo en plantilla como es el caso de Revisiones de Centros de Transformación (RCT). Una vez efectuada la revisión anual obligatoria se deberá cumplimentar un boletín de reconocimiento anual. Para potencias superiores a 100 KW

(discotecas, salas de culto, colegios, hospitales, polideportivos), además, será preceptivo realizar cuatro revisiones anuales y disponer de un libro de mantenimiento que contendrá como mínimo el registro y el resultado de las revisiones e inspecciones realizadas.

Contratos de mantenimiento

Los contratos de mantenimiento se formalizarán por períodos anuales, prorrogables por acuerdo de las partes, y en su defecto de manera tácita, en los que se consignarán los datos identificativos de la instalación afectada, en especial su titular, la potencia instalada, la localización, la superficie del local, el uso a que se destina y el aforo. La empresa mantenedora comunicará a la Dirección General de Industria, y Energía la relación de anomalías encontradas en la instalación, o la ausencia de ellas, con carácter anual extendiendo para ello un certificado de reconocimiento de la instalación y presentando el libro de mantenimiento.

Riesgo grave

Cuando la empresa mante-



Cuando se aprecie riesgo grave, deberá informarse al Servicio Territorial.

nedora aprecie riesgo grave de accidente, está obligada a ponerlo en conocimiento por escrito del Servicio Territorial de Industria y Energía, y a mantener interrumpido el funcionamiento de la instalación hasta que previos los reconocimientos y pruebas pertinentes lo autorice el Servicio Territorial. Del mismo modo, la empresa tiene la obligación de mantener sus instalaciones revisadas correctamente por una empresa mantenedora.

Además las instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia deberán ser inspeccionadas inicialmente y periódicamente cada 5 años por un Organismo de Control de la Administración (OCA) con el fin de asegurar, en la medida de lo posible, el cumplimiento reglamentario a lo largo de la vida de dichas instalaciones.

Si se dispone de servicio en media tensión, el Centro de

Transformación de abonado deberá realizarse una revisión anual por empresa mantenedora según se indica en el Real Decreto 3275/82 sobre mantenimiento de subestaciones eléctricas y centros de transformación, realizando una verificación cada 3 años por un OCA.

Por otra parte, Joaquín Amat director gerente de la empresa explica «nuestra empresa, fundada en 1988, fue creada para satisfacer las exigencias de la normativa. Integramos a la mayoría de los instaladores que trabajaban en la comarca, ofreciendo un servicio necesario para nuestros clientes. Poco a poco, y de una manera profesional, hemos ido aumentando el número de clientes y seguimos siendo fieles a nuestro principio: ofrecer un servicio personalizado, único y de calidad, dejando que los instaladores realicen las posibles reparaciones».

REVISIONES DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, S.L.

Revisión y mantenimiento de transformadores y locales de pública concurrencia

teléfono de contratación: 639 354 155

Creada en 1988, somos una empresa decidada a cumplimentar las Órdenes de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, en relación al mantenimiento y revisión de Centros de transformación y los locales de pública concurrencia:

Colegios, centros sanitarios, centros de ocio, teatros, cines y locales de pública concurrencia.



NUESTROS SERVICIOS:

- Revisión y mantenimientos de centro de transformación.
- Mediciones y certificados de paso y contacto.
- Revisiones y mantenimiento de locales de pública concurrencia.
- Mediciones y certificados de líneas de baja tensión.
- Mediciones y certificaciones dieléctricas de media tensión hasta 78 kv.
- Analizador de redes B.T. consumo, tensiones, factor de potencia, etc.
- Mediciones acústicas (sonómetro).
- Mediciones lumínicas.



Manuel Maestre, 2 - 03600 ELDA (Alicante)
965 391 837 / 639 354 155 (24 horas)

joaquin.amat@revisioncentrosdetransformacion.com

www.revisioncentrosdetransformacion.com