

CNInforma

Publicada la nueva Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015

**23 no-
viembre
2015**



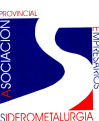
Asociación de Mantenedores e Instaladores
de Calor y Frio de Alava



AFONCASA



APROINBU



ACOIN



ASOCIACIÓN DE EI
DE INSTALACIONE
DE SANAMIENTO
FONTANERÍA Y GAS
DE MENORCA



Estimados amigos,

El pasado 31 de octubre se publicó en el BOE el texto refundido de la nueva Ley del Suelo, RD 7/2015 que contiene aspectos que afectan a los ingenieros y técnicos instaladores que trabajan en el ámbito de la eficiencia energética.

Esta ley pretende estructurar y ordenar en una única ley del Suelo, la anterior Ley del Suelo del año 2008 y varios artículos y disposiciones de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas referentes al informe de evaluación de los edificios e infracciones en materia de certificación energética. Con ello, la nueva Ley del Suelo pasa a llamarse "Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana"

De este nuevo Real Decreto de 59 páginas, nos interesa

- el Título III con sus artículos 29 y 30 referentes al Informe de Evaluación de los Edificios, y la capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios (págs. 103263 y 103264)
- Disposición adicional duodécima sobre infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. (Pág. 103286)
- Disposición transitoria segunda con el Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios. (Pág. 103288)
- Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios. (Pág. 103289)

A continuación os resumimos los aspectos más relevantes que interesan al instalador:

Informe de Evaluación del edificio (IEE)

¿Qué es?

- **Se deroga la ITE y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE).** El IEE es más completo: **analiza, además del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio, a efectos informativos.** No produce duplicidades: si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y sólo cuando deba volverse a pasar (siempre que sea antes de junio de 2023), se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética).
- Tendrá una **periodicidad de 10 años**, pudiendo establecer las Comunida-

des Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

- Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de evaluación, deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único

¿A quién obliga?

La ley establece unos mínimos que después pueden incrementarse por las ordenanzas municipales y leyes autonómicas:

- Será obligatorio para **edificios de bloque** (no viviendas unifamiliares), que ya tengan **más de 50 años** el 28.6.2013. Deberá realizarse el IEE antes del 28.6.2018
- Si el edificio alcanza los 50 años después del 28.6.2013, en el momento en que cumpla los 50 años y deberá realizar el IEE en un plazo máximo de 5 años desde que alcancen esa antigüedad.
- Si disponen de ITE, deberán realizar el IEE cuando corresponda la siguiente revisión, siempre que sea antes del 1.11.2026. Caso contrario, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.
- Los **edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas** con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán realizar el IEE.
- El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

¿Quién puede hacerlo?

Podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las **entidades de inspección registradas** que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. Se considera **técnico facultativo competente**:

1. el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la **redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación**, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación,
2. quien haya acreditado la **calificación necesaria** para la realización del Informe. Mediante Orden del Ministerio de Industria y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. **Se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.** *Esta Orden está pendiente, por lo que los Técnicos Instaladores que no estén en el grupo 1 no podrán de momento emitir los IEE.*
3. En caso de edificios de la Administración Pública podrán emitir el informe los responsables de los servicios técnicos.

¿Qué pasa si no lo hago?

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la consideración de **infracción urbanística**.

Certificación Energética de Edificios

La instrucción de expedientes sancionadores será competencia de las Comunidades Autónomas.

I n f r a c c i o n e s	Sancio- nes
<p>Muy graves</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética. 2. Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo. 3. Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente. 4. Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado. 5. Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción 	<p>Multa de 1.001 a 6.000 euros</p>
<p>Graves</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. 2. Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro. 3. No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio. 4. Exhibición de una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor. 5. Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario. 6. Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción. 	<p>Multa de 601 a 1.000 euros.</p>
<p>Leves</p> <p>Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio. 2. La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida. 3. Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética. 4. No incorporar el certificado de eficiencia energética del edi- 	<p>Multa de 300 a 600 euros</p>

<p>ficio terminado en el Libro del edificio.</p> <ol style="list-style-type: none">5. La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.6. Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.7. Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.	
--	--

Otros aspectos de interés

La disposición adicional primera, regula la creación de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, donde habrá un censo de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación, mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

El texto refundido permitirá impulsar un subsector de la economía española que tiene un alto potencial y, sin embargo, una escasa entidad si se compara con la media de los países europeos.

Valoración general de C N I y recomendaciones

Esta ley estatal simplifica la normativa de urbanismo y aporta claridad y certidumbre al sistematizar en un solo texto legal la legislación urbanística. Esta ley permitirá impulsar paulatinamente la rehabilitación de viviendas, un sector que toma el relevo de la construcción. De hecho el número de licencias de viviendas para rehabilitación está creciendo al 28,8% anual y la inversión en rehabilitación en los últimos doce meses aumentó un 22,6%, según los datos de visados de dirección de obra al mes de julio.

El Informe de Evaluación de edificios junto a la obligatoria Auditoría Energética que deberán hacer muchas empresas, potenciará las obras de rehabilitación. Para ello los propietarios deben atenderlos consejos de mejora de la eficiencia energética y ahorro de energía que los técnicos competentes harán constar en los informes. Las subvenciones del Plan PAREER y otros autonómicos y municipales ya en marcha, ayudarán a ello, aunque el impulso definitivo vendrá cuando los ciudadanos se conciencien y sean ellos mismos quienes decidan rehabilitar.

El instalador debe ser consciente que estos Informes tienen como medidas de mejora de la eficiencia en primer lugar la envolvente del edificio y después las instalaciones, área donde se harán constar recomendaciones como cambio de equipos de calefacción, AA o ACS, instalación de nuevos sistemas de suministro de energía, aislamiento de tuberías, etc. Hasta la publicación de una Orden Ministerial que aclare quién puede realizar los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) además de titulados superiores, desde C N I recomendamos a los instaladores:

- deben conocer esta ley e informar a sus clientes.
- Conviene firmar alianzas de cooperación con ingenierías capacitadas para la realización de IEE, certificaciones energéticas y auditorías energéticas, de forma que si surgen trabajos tras la emisión de un informe, la ingeniería pueda contar con la empresa instaladora para su ejecución. Algunas empresas de instalación, cuentan ellas mismas con ingenieros superiores o profesionales autónomos vinculados que pueden realizar estos trabajos.