

Mutua de Propietarios y el COATIEMU analizan el estado del parque inmobiliario español e identifican las principales operaciones de mantenimiento que deben realizarse

MÁS DE 8,6 MILLONES DE VIVIENDAS ESPAÑOLAS DEBERÍAN SUPERAR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN 2018

Daños en las estructuras de madera; grietas; humedades; carcinoma; instalaciones eléctricas obsoletas y aluminosis son algunos de los riesgos según la antigüedad

Madrid, 21 de noviembre de 2018- Más de 8,6 millones de viviendas españolas deberían superar el Informe de Evaluación de los Edificios* (IEE) en 2018, una inspección de carácter obligatoria para los inmuebles con más de cincuenta años -en algunas CCAA y ayuntamientos es incluso a partir de 30 años- que examina, entre otros aspectos, su estado de conservación, su grado de eficiencia energética y sus condiciones de accesibilidad.

Así lo recoge el informe *Tu Edificio en Forma*, realizado por Mutua de Propietarios y el COATIEMU (Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia), que analiza el estado de los 25,2 millones de viviendas existentes** que forman el parque inmobiliario español, para identificar las principales operaciones de mantenimiento que deben realizarse en un edificio, acorde a su antigüedad.

“Es necesario concienciar a los propietarios y usuarios de viviendas de que deben realizar las inspecciones, operaciones y preventivas de mantenimiento, de sustitución y de adecuación necesarias en sus edificios que garanticen su seguridad”, afirma Marta Campos, responsable de Sinistros de Mutua de Propietarios.

De acuerdo con el Análisis, los edificios construidos entre 1900 y 1955, período caracterizado por desarrollo inmobiliario lento al que pertenecen el 17% de las viviendas construidas, “éstas podrían sufrir daños en las estructuras de madera de cubierta por pudriciones debido a la filtración de humedad o por ataque de carcinoma que también podría afectar a las vigas de madera de los forjados”, explica Antonio Mármol Ortuño, Presidente del COATIEMU.

PERIODO DE CONSTRUCCIÓN	% VIVIENDAS CONSTRUIDAS
Primera mitad del siglo XX (1900-1955)	17%
Primer crecimiento inmobiliario (1956-1979)	38%
Segundo crecimiento inmobiliario (1980-1992)	16%
Tercer crecimiento inmobiliario (1993-2005)	17%
Crisis económica-inicio de la recuperación (2006-2018)	12%

El desarrollo inmobiliario de la década de los años 60 y 70 unido a una ejecución menos cuidada consecuencia de una construcción acelerada, favorece la aparición de grietas en fachadas, como consecuencia de la unión entre una estructura flexible y una envolvente de componentes más rígidos como son las fábricas de ladrillo; malos olores por falta de

**Censo de Población y Vivienda (INE, 2011)

* Las CCAA y los Ayuntamientos pueden modificar los plazos que marca la ley

ventilación de las instalaciones de saneamiento y deterioro de los componentes de la instalación eléctrica y el cableado, llegando en último extremo a producir incendios. “Otros procesos patológicos destacados derivados de una producción acelerada en este periodo son la aluminosis de los elementos prefabricados de los forjados de hormigón armado y las humedades debidas a las filtraciones de agua a través de las grietas”, señala Mármol.

Entre 1980 y 1992 se produce el segundo crecimiento inmobiliario, periodo al que pertenece el 16% de las viviendas. Tras la crisis del petróleo se inicia un periodo de confianza culminado con la entrada de España en la Unión Europea en el año 1986. “Son edificios de menos de 50 años de antigüedad no siendo obligatoria la realización del IEE. No obstante, los edificios situados en la costa están expuestos a la acción del ambiente marino, lo que se ha traducido en un deterioro acelerado de la envolvente y elementos estructurales sin envolvente”, explica Antonio Mármol.

En 1998, tras la crisis económica, se inicia un período de crecimiento inmobiliario caracterizado por una fuerte subida de los precios de la vivienda y una producción desmesurada en el sector de la construcción al que corresponde el 17% de las viviendas españolas.

Grietas en la envolvente como consecuencia de movimientos estructurales, humedades por filtraciones en la envolvente y condensaciones interiores por falta de un aislamiento térmico adecuado, son algunos de los problemas que se suelen encontrar en los edificios de esta época.

Burbuja inmobiliaria y hundimiento del sector.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007 y el hundimiento del sector de la construcción se inicia un periodo caracterizado por políticas de fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética. A este período pertenecen el 12% de las viviendas construidas.

“Aunque actualmente existe una normativa muy completa en materia de edificación, las viviendas modernas no están exentas de sufrir las mismas lesiones y daños que presentan los edificios más antiguos, fundamentalmente por errores en el proyecto y/o su posterior ejecución”, apunta Antonio Mármol. Una elección inadecuada de materiales o una puesta en obra del hormigón incorrecta podrán generar a medio y largo plazo lesiones en los edificios.

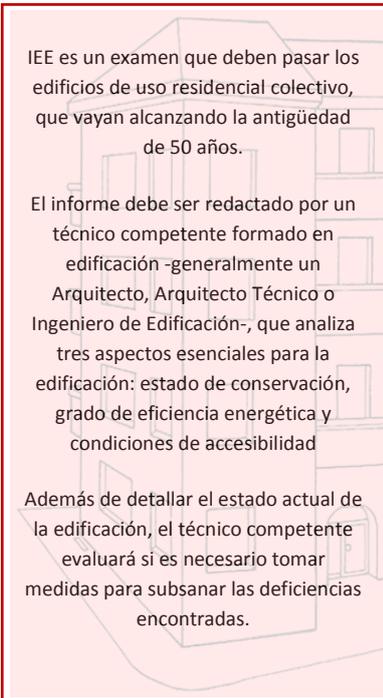
Tras el Análisis del Estado de los Edificios en España, el informe elaborado por Mutua de Propietarios y el COATIEMU detalla qué inspecciones de mantenimiento son obligatorias en base a la legislación vigente, y cuáles son aconsejable realizar para prevenir y mejorar la vida del edificio. Así mismo, explica qué profesionales cualificados existen y que nuevas herramientas tecnológicas se han desarrollado para ayudar a gestionar adecuadamente todas estas actuaciones. Finalmente, a través de unas Fichas de Mantenimiento, las comunidades de propietarios tienen a su disposición una guía sencilla para conocer las

EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)

IEE es un examen que deben pasar los edificios de uso residencial colectivo, que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años.

El informe debe ser redactado por un técnico competente formado en edificación -generalmente un Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero de Edificación-, que analiza tres aspectos esenciales para la edificación: estado de conservación, grado de eficiencia energética y condiciones de accesibilidad

Además de detallar el estado actual de la edificación, el técnico competente evaluará si es necesario tomar medidas para subsanar las deficiencias encontradas.



**Censo de Población y Vivienda (INE, 2011)

* Las CCAA y los Ayuntamientos pueden modificar los plazos que marca la ley

actuaciones que se deben realizar sobre los principales elementos que componen el edificio.

Sobre Mutua de Propietarios

Mutua de Propietarios es una compañía especialista en la aseguradora especialista en poner en forma hogares, edificios y propiedades, con una amplia gama de seguros y de Servicios Técnicos relacionados con el sector. Creada en 1835, es la compañía más antigua de España en activo, ocupando una posición de liderazgo en el seguro de comunidades completado con una oferta competitiva en el ámbito del Seguro de Hogar y de Impago de Alquileres. Las claves principales de la propuesta de valor de Mutua de Propietarios son la experiencia que aportan sus 180 años de historia en el sector de los seguros inmobiliarios, su gran solvencia financiera y su histórica relación a través de su red de distribución con actores clave del sector: Administradores de Fincas, Agentes Inmobiliarios y Corredores, lo que demuestran la fiabilidad y estabilidad de esta compañía.

Más información en www.mutuadepropietarios.es

Blog Corporativo de Mutua de Propietarios (<http://blog.mutuadepropietarios.es>),

Sobre el COATIEMU

Todas las profesiones componen pedazos de historia. Y como certeramente apunta Eduardo González Velayos en su libro Breve historia de una larga profesión, 2000, Madrid, Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos “[...], la del aparejador o arquitecto técnico, es una larga historia, como larga es la trayectoria a través de los cinco siglos en que, con tal denominación, se conoce este noble oficio de dirigir, coordinar e inspeccionar los materiales y la mano de obra que intervienen en la construcción de los edificios”.

El Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia es una corporación de derecho público, amparada por la ley 2/1974, de Colegios Profesionales y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia, que agrupa a los Aparejadores y Arquitectos Técnicos que ejercen su profesión en la Región de Murcia. Se rige por los estatutos del Consejo General de la Arquitectura Técnica y por los Estatutos Particulares del propio Colegio publicados en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el 27 octubre de 2017.

Más información en www.coatiemu.es

Blog para el ciudadano (www.tuedificioenforma.es),

MÁS INFORMACIÓN:

MUTUA DE PROPIETARIOS

Natalia Fernández – Responsable Marketing Estratégico

Tel. 934 873 020

natalia.fernandez@mutuadepropietarios.es

LASKER

Paloma Aguilera

Tel. 910 885 550 /659 072 261

pafm@lasker.es

**Censo de Población y Vivienda (INE, 2011)

* Las CCAA y los Ayuntamientos pueden modificar los plazos que marca la ley