



TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

INFORMACION GENERAL

Como expertos en patología del edificio, le proponemos la realización del IEE, que legalmente precisa cualquier edificio en la Comunidad Valenciana, tanto si tiene más de 50 años, como si quiere acceder a las ayudas destinadas a la rehabilitación. Le gestionamos la obtención de las subvenciones existentes una vez realizado el obligado informe.

¿Qué es el IEE?

El Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE) es un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su **estado de conservación**, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre **accesibilidad universal**, y con el grado de su **eficiencia energética**. La Administración urbanística puede requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva.

¿Quién está obligado a realizarlo?

Según el artículo 4 de la Ley 8/2013, y el artículo 180 de La Ley autonómica de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de 25 de julio de 2014, están obligados los propietarios de inmuebles ubicados en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a los 50 años. Se entiende por edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: *“el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias”*. En principio, y salvo que así lo exija la normativa autonómica o municipal, están excluidas por tanto las viviendas unifamiliares.

También están obligados a realizar el IEE los propietarios de cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, y siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

MARCO NORMATIVO

La **Ley estatal 8/2013 de 26 de Junio de 2013** de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, establece en su artículo 4 el **IEE** en edificaciones Residencial vivienda como documento obligatorio que podrá ser requerido por la Administración para conocer el estado de:

A) Conservación, B) Accesibilidad y C) Eficiencia energética del edificio.

La obligación de disponer del informe deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de **5 años** desde el momento en que el edificio haya alcanzado los **50 años** o con anterioridad a la solicitud de ayudas públicas. Su periodicidad será de **10 años**.

La **Ley autonómica de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de 25 de julio de 2014**, con entrada en vigor el **20 de Agosto de 2014**, establece en su artículo 180:

*“Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán promover, al menos **cada diez años**, la realización de un informe de evaluación, para:*

- **A)** *determinar su estado de conservación.*
- **B)** *evaluar las condiciones básicas de accesibilidad universal, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.*
- **C)** *certificar la eficiencia energética del edificio.*

La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.”

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

No establece plazo para hacer efectivo la disposición del informe, por lo que en principio debe de entenderse desde el cumplimiento de los 50 años o con anterioridad a la solicitud de ayudas públicas.

La Inspección Técnica de edificios (ITE) evaluaba solamente el apartado **A)** del **IEE**. El Real Decreto ley 8/2011 de 1 de julio, de medidas de apoyo y fomento de la actividad empresarial, en su artículo 21, que entra en vigor el 7 de julio de 2012, establecía la obligatoriedad a nivel nacional de la **ITE**.

El Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (Decreto 189/2009, de 23 de octubre) y el Decreto autonómico 43/2011, de 29 de abril, del Consell, establece el actual formato del **Informe de Conservación del Edificio (ICE)**, evalúa los apartados **A)** y **B)** de la ley tanto autonómica como de la estatal.

Como se observa, el **ICE** es más completo que el informe **ITE** ya que recoge no solo el estado de conservación del edificio, sino que estudia su grado de accesibilidad y califica energéticamente el edificio, aunque este último extremo no es válido para completar válidamente el **IEE**. Además el **ICE** surtirá los efectos de **ITE** a los efectos del cumplimiento de la exigencia de inspección técnica regulada por la legislación urbanística (artículo 12.2 de Decreto 189/2009, de 23 de octubre).

En efecto, la aparición de la **Resolución de 8 de septiembre de 2014**, de la Dirección General de Obras Publicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, confirma este extremo al establecer que:

*“La incorporación del **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)** regulado en el Real Decreto 235/2013, al **ICE**, será equivalente a todos los efectos en la Comunidad Valenciana, al Informe de Evaluación del Edificio (IEE), pasando a denominarse **IEE.CV**.”*



TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

CONCLUSIONES SOBRE LA NORMATIVA VIGENTE

- 1) Para edificios que cumplan o tengan más de 50 años, ya no se realizará el informe **ITE** ni el informe **ICE**, sino que están obligados a la realización del informe **IEE**.
- 2) Al no establecer plazos la Ley autonómica de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de 25 de julio de 2014, con entrada en vigor el 20 de Agosto de 2014, sobre la realización del IEE, se entiende que están obligados a realización del mismo, al día siguiente de cumplir los 50 años.
- 3) Para edificios que ya tuvieran realizado el ICE (informe de conservación del edificio) anteriormente a la fecha de entrada en vigor **de 20 de Agosto de 2014** de La Ley autonómica de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la incorporación del **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)** regulado en el Real Decreto 235/2013, al **ICE**, será equivalente a todos los efectos en la Comunidad Valenciana, al Informe de Evaluación del Edificio (IEE), pasando a denominarse **IEE.CV**

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

SUBVENCIONES

La aprobación del nuevo Real Decreto 233/2013, de 5 de Abril “**Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbana 2013-2016**”, supone importantes subvenciones en las actuaciones encaminadas a la Conservación de los Edificios, la mejora en Calidad y Sostenibilidad y en la realización de ajustes en materia de Accesibilidad.

Las comunidades autónomas deben de suscribir los convenios de colaboración con el Ministerio de Fomento para la ejecución del plan y en función del cual se tramitaran los procedimientos de concesión y pago de las ayudas. La Comunidad Valenciana todavía no ha firmado el convenio por lo que las condiciones y las cantidades descritas a continuación pueden variar dependiendo del contenido del futuro acuerdo.

Se describen a continuación las ideas generales que condicionan su concesión:

CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS (artículo 19)

Las condiciones a cumplir por los edificios para poder acceder a las subvenciones son:

- Estar finalizados antes de 1981.
- Un mínimo del 70% debe de ser residencial vivienda.
- Un mínimo del 70% debe de ser residencia habitual de propietarios/inquilinos.

Excepcionalmente, podrán ser incluidos los que sin cumplir lo anterior presenten graves daños estructurales o de otro tipo que justifiquen su inclusión en el programa.

BENEFICIARIOS (artículo 22)

Los beneficiarios de estas ayudas a la rehabilitación y mejora de edificios serán las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

OBRAS SUBVENCIONABLES (artículo 20)

Las que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- 1) Las encaminadas a la conservación, para subsanar las siguientes deficiencias:
 - Las detectadas con carácter desfavorable en el IEE en estructura relativas a la cimentación, estructura e instalaciones.
 - Las detectadas con carácter desfavorable en el IEE en cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras o elementos comunes, si se realizan simultáneamente para la mejora de la calidad y la sostenibilidad.
 - Cuando se realicen en instalaciones comunes para adaptarlas a la legislación vigente.
- 2) Las encaminadas a la mejora de la calidad y la sostenibilidad:
 - Mejora de la envolvente térmica.
 - Mejora de la eficiencia energética en las instalaciones.
 - Instalación de equipos con energías renovables.
 - Mejora de la eficiencia en instalaciones comunes.
 - Mejora del acondicionamiento acústico.
 - Mejora del ahorro en el riego y en separación de residuos domésticos.
- 3) Las encaminadas a la realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad:
 - Ascensores, rampas salvaescaleras o dispositivos de accesibilidad.
 - Mejora en las instalaciones de apoyo para acceso a zonas comunes.
 - Mejora en instalación de elementos de señalización.

Se incluyen en estas ayudas, los honorarios profesionales, coste de los trámites administrativos y certificados. No se incluyen impuestos, tasas o tributos.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

CUANTIA (Artículo 23)

- Hasta 4.000€ por vivienda para ayudar a su conservación.
- Hasta 2.000€ por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 euros si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio).
- Hasta 4.000€ por vivienda para mejora de accesibilidad.

El límite para estas ayudas es que la cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto. Aunque excepcionalmente, en el caso de mejora de la accesibilidad, será del 50% y en todo caso 11.000 euros como máximo por vivienda.

SUBVENCIÓN A LA IMPLANTACION DEL IEE (artículo 33)

Se establece una ayuda específica para la elaboración del IEE, cuya cuantías se establece en 20€ por vivienda y 20€ por cada 100 m² de local comercial sin que se superen los 500€ o el 50% del importe.

CONDICIONES PARTICULARES

- El edificio debe de contar con IEE.
- Acuerdo de la comunidad de propietarios.
- Se aporte proyecto de actuación.
- El coste no superara los medios de mercado.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

¿Cómo se realiza el IEE?

En primer lugar, el propietario del edificio o su representante, deberá contactar con un técnico competente y contratar con él la realización del IEE.

El técnico competente realizará el IEE, con los contenidos mínimos que establece la Ley 8/2013.

El IEE realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refiera a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes. Esto resulta especialmente relevante para la Certificación de Eficiencia Energética, pues permitirá tener la del edificio completo y extender su eficacia a cada vivienda, de modo que durante su período de validez (10 años) no será necesario que cada propietario la encargue individualmente cuando ponga en venta o alquiler su vivienda particular.

Con el objeto de evitar duplicidades entre el IEE y la Inspección Técnica de Edificios (ITE), o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de la ITE se podrá integrar como parte del IEE regulado por la Ley 8/2013, teniéndose éste último por realizado, en todo caso, cuando el primero haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas la Ley 8/2013.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista Inspección Técnica que ya permita evaluar los aspectos de conservación y accesibilidad exigidos por la Ley 8/2013, se podrá complementar con la certificación de la eficiencia energética del edificio, y surtirá los mismos efectos que el IEE regulado por la Ley 8/2013. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad la normativa autonómica o municipal, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

Contenido del IEE

El IEE debe identificar el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contener, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación de la eficiencia energética referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por la Ley 8/2013. Asimismo, cuando el IEE contenga todos los elementos requeridos de conformidad con la normativa autonómica o municipal, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en relación con la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a su posible ejecución subsidiaria por parte de la Administración y a costa de los obligados. Todo ello, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

¿Dónde se entrega el IEE?

Según el apartado 6 del artículo 4 de la Ley 8/2013, los propietarios de inmuebles obligados a la realización del IEE deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma.

La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el IEE integre el correspondiente a la Inspección Técnica, en los términos previstos, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IEE regulado por la Ley 8/2013 tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

¿Qué técnicos son competentes?

El artículo 6.1 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios) establece lo siguiente:

“1. El Informe de la Evaluación de los Edificios 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. A tales efectos se considera técnico facultativo competente 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, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava.”

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad”.

Establece la Disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, lo siguiente:

“Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación”.

Por tanto, cabe concluir que están capacitados para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios, los siguientes profesionales:

- a) Los arquitectos o los arquitectos técnicos, que están habilitados para ello por el artículo 6.1 de la Ley 8/2013 y
- b) Los demás técnicos facultativos que se determinen en la Orden ministerial prevista en la disposición adicional 18ª de la Ley 8/2013.

Además, el apartado 2 de este artículo 6 de la Ley 8/2013 dispone que:

“2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios



ALMAZÁN & ASOCIADOS
ARQUITECTURA · URBANISMO · INGENIERÍA

TODO LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL IEE (INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO)

técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior”.

Termina señalando el apartado 3 del mismo precepto que *“Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.”*