

1.- ¿ QUE ES EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) ?

El informe de evaluación de los edificios (IEE) es un documento de carácter periódico en el que se acredita la situación en la que se encuentran TODOS LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES en relación con:

- El estado de conservación del edificio.
- El cumplimiento de la normativa vigente sobre la accesibilidad universal.
- El grado de eficiencia energética.

Además de detallar el estado actual de la edificación, el técnico competente evaluará si es necesario tomar medidas para subsanar las deficiencias encontradas, y por otro lado, tendrá que valorar el coste de esas actuaciones y los plazos en las que deban ser ejecutadas.

2.- ¿ QUE CONTENIDO TIENE EL IEE ?

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

- La evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo la consignación de los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, ornato o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- 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.
- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Esta información podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, del Informe de Evaluación.

3.- QUIEN ESTA OBLIGADO A REALIZAR EL IEE.

a) EDIFICIOS DE MÁS DE 50 AÑOS EL 28 DE JUNIO DE 2013.

Aquellos propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) EDIFICIOS QUE CUMPLAN 50 AÑOS O MAS .

Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad. Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el informe de evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de 10 años, a contar desde la entrada en vigor de esta ley. Si así fue, el informe de evaluación del edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) SOLICITANTES DE AYUDAS PÚBLICAS.

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. Por tanto, si pretendemos ser los beneficiarios de ayudas públicas para ejecución de obras como la mejora de la envolvente, cambio a renovables, ayudas de accesibilidad, instalación de ascensores, es necesario que estemos en posesión del informe de evaluación con ANTERIORIDAD a la petición de la ayuda.

d) OTROS CASOS.

El resto de edificios y construcciones en relación con el estado de conservación y el cumplimiento de la normativa vigente sobre la accesibilidad universal, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que el edificio cumpla la antigüedad de 50 años.

4.- COMPUTO DE LA ANTIGÜEDAD.

Se entiende que es el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción o edificación en obra nueva, o, en su caso, desde la terminación de las obras de reestructuración o rehabilitación integral que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

La fecha de terminación del edificio, reestructuración o rehabilitación integral podrá acreditarse mediante las formas previstas siguientes:

- a) Cuando sean de nueva planta, reestructuración o rehabilitación integral a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a la falta de este documento, desde la fecha de la licencia de primera ocupación.
- b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior, y a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.
- c) En defecto de los citados documentos, se considerará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal.

5.- ¿ QUÉ TÉCNICOS SON COMPETENTES ?

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 cuente con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 30 RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Técnicos competentes para redactar el IEE :
Arquitectos.
Arquitectos Técnicos.
Ingenieros de la Edificación.

Técnicos competentes para redactar el apartado de Certificación energética del IEE :
Arquitectos.
Arquitectos Técnicos.
Ingenieros de la Edificación.
Otros técnicos competentes. (Se consideran técnicos competentes para suscribir el certificado de eficiencia energética de un edificio existente, como parte integrante del IEE, además de los

Arquitectos y Arquitectos Técnicos, otros técnicos habilitados por la normativa vigente (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)

6.- TRAMITACIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN.

El Informe de Evaluación del Edificio será encargado a un técnico competente que deberá suscribirlo junto con el titular obligado, conforme a la documentación oficial recogida en Anexo 2 de la Ordenanza Municipal presentándolo en el registro municipal del Ayuntamiento, debiendo aportar al expediente copia digitalizada (extensión .iee) del documento, mediante la herramienta de acceso gratuito a través del portal del Ministerio de Fomento (<http://iee.fomento.gob.es>).

En el documento de "Acta resumen de las actuaciones", el informe de evaluación habrá de consignar el resultado de la inspección indicando:

a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación. En este supuesto, el órgano municipal adoptará y comunicará acuerdo en sentido favorable.

b) Si el resultado es desfavorable por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación o la adopción de medidas urgentes para alcanzar las condiciones exigibles. En este supuesto, el órgano municipal, realizará alguna de las siguientes actuaciones:

- Requerir al interesado para que en el plazo de 6 meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras de conservación indicadas.
- Dictar la pertinente orden de ejecución de las medidas urgentes, en los plazos que se consideren oportunos para cada caso.

Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el Informe de Evaluación se aportará el "Certificado Técnico de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable", según modelos oficiales del Anexo 3 , que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones exigidas, adoptándose y notificándose acuerdo por el órgano municipal en el sentido favorable.

Las copias del primer y sucesivos informes de evaluación del edificio y sus correspondientes documentos se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares.

El Informe de Evaluación del Edificio, no es necesario que se presente visado por el Colegio Profesional, no obstante, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se aportará la siguiente documentación:

1. De forma voluntaria, los documentos técnicos irán visados por el Colegio Profesional correspondiente ó acompañados de un certificado o registro documental emitido por el Colegio Profesional correspondiente.
2. En defecto de lo anterior, Los informes que se presenten no visados deben venir acompañados de una DECLARACION RESPONSABLE del técnico que lo suscriba y de un CERTIFICADO DE COLEGIACION y NO INHABILITACION emitido por el colegio profesional correspondiente.

7.- INCUMPLIMIENTO. SANCIONES.

El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el IEE, constituye **infracción grave**, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios, cuando afecte a construcciones o **edificaciones catalogadas** constituye infracción **muy grave**.

Las cuantías de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa de 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros.

8.- VALIDEZ DEL INFORME.

El Informe de Evaluación del Edificio IEE de la totalidad de un edificio o de un complejo inmobiliario tiene **validez para todos los locales y viviendas del mismo**. El Informe tiene una **validez de 10 años**.

El Certificado de Eficiencia Energética de todo el edificio o complejo incluido en este Informe IEE puede ser utilizado por los propietarios de cada una de las viviendas si necesitan publicitar o cerrar un contrato de alquiler o compra venta de su vivienda. No obstante, si el propietario de una vivienda realiza mejoras de eficiencia energética en su vivienda tiene la opción de realizar el Certificado de Eficiencia Energética de su propia vivienda si considera que va a obtener una calificación mejor que la del edificio en su conjunto.

Realizar el Certificado de Eficiencia Energética de todo el Edificio compensa si tenemos en cuenta por un lado que será más barato que realizar el certificado de cada una de las viviendas por separado, y por otro que a la larga será necesario hacer el CEE de todo el edificio cuando éste alcance 50 años de antigüedad o si se decide solicitar ayudas públicas para acometer obras.

9.- ¿QUÉ VENTAJAS TIENE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?

Realizar la inspección y obtener el resultado favorable:

- Acredita el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad estructural, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, garantizando su durabilidad.
- Se descartan daños materiales y riesgos físicos para las personas y se evitan reclamaciones de terceros ante hipotéticos daños derivados de un mal estado de nuestro edificio.
- Se mantienen o se alcanzan las condiciones de confort y ayuda a reducir los consumos energéticos. Verifica si el edificio es accesible o si es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

- Al realizarse por un técnico competente y con una visión global, las obras que precise el edificio serán las óptimas y evaluadas con eficacia y rentabilidad.
- Aporta tranquilidad a sus ocupantes evitando costosas reparaciones por el agravamiento de las deficiencias al detectarlas con prontitud.
- Se evita la depreciación de los edificios manteniendo o aumentando su valor de mercado y mejorando las expectativas de alquiler o venta, ya que un IEE favorable constituye una garantía para vendedores, compradores o arrendatarios del buen estado del inmueble.

10.- NORMATIVA.

- Ordenanza Reguladora Del Deber de Conservación de los Edificios.
- Ley 8/2013, de 26 de junio , de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- CTE (Modificaciones conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).
- Decreto 293/2009, De 7 De Julio, Por El Que Se Aprueba El Reglamento Que Regula Las Normas Para La Accesibilidad En Las Infraestructuras, El Urbanismo, La Edificación Y El Transporte En Andalucía. (Decretos): Bienestar Social (21/07/2009).