

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

JUAN FERNANDO PEREZ ESTÉVEZ.
ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

MARIO HIDALGO DE VICENTE.
ARQUITECTO TÉCNICO JEFE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

1.- 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 :

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

→ Obligatorio para cualquier tipo de edificación o construcción.

→ Obligatorio para edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

2.- CONTENIDO DEL IEE :

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

- a) La evaluación del **Estado de Conservación** del edificio (Cimentación, estructura, instalaciones, fachadas, cubiertas, recomendaciones de comportamiento al sismo,etc)
- b) La evaluación de las condiciones básicas de la **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. (documento DB-SUA del CTE y D 293/2009).
- c) La certificación de la **Eficiencia Energética** del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. (documento DB-HE del CTE y RD 235/2013)
(La ley 7/2015 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. Mínima 300 €)

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)



3.- OBLIGADOS Y PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DEL IEE:

Disposición Transitoria Segunda
RDL 7/2015
(Calendario para la realización del IEE)

a) Edificios de más de 50 años el 28 de Junio de 2013

Los 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 más.

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 diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) Solicitantes de ayudas públicas.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda. En este sentido caben pocas dudas al respecto, si pretendemos ser los beneficiarios de ayudas públicas para ejecución de obras como la mejora de la envolvente, cambio a renovables, ayudas de accesibilidad como la instalación de ascensores, es necesario que estemos en posesión del IEE con ANTERIORIDAD a la petición de la ayuda..

d) Otros casos.

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. Aquí hay poco que añadir en estos comentarios enfocados a nivel nacional, ya que es competencia de cada comunidad autonómica o ayuntamiento pronunciarse en este sentido. Es recomendable consultar la normativa local para descartar que no estamos incurriendo en una infracción urbanística

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

4.- COMPUTO DE LA ANTIGÜEDAD :

Se entiende como antigüedad del edificio 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 sea, reestructuración o rehabilitación integral a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo 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.

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)



5.- ¿QUIENES SON LOS TÉCNICOS COMPETENTES PARA REDACTAR EL IEE?

Artículo 6, Ley 8/2013

Artículo 30, Ley 7/2015

Técnicos competentes para redactar el IEE :

Arquitectos
Arquitectos Técnicos
Ingenieros de la Edificación

Técnicos competente para redactar el apartado de Certificación Energética del IEE :

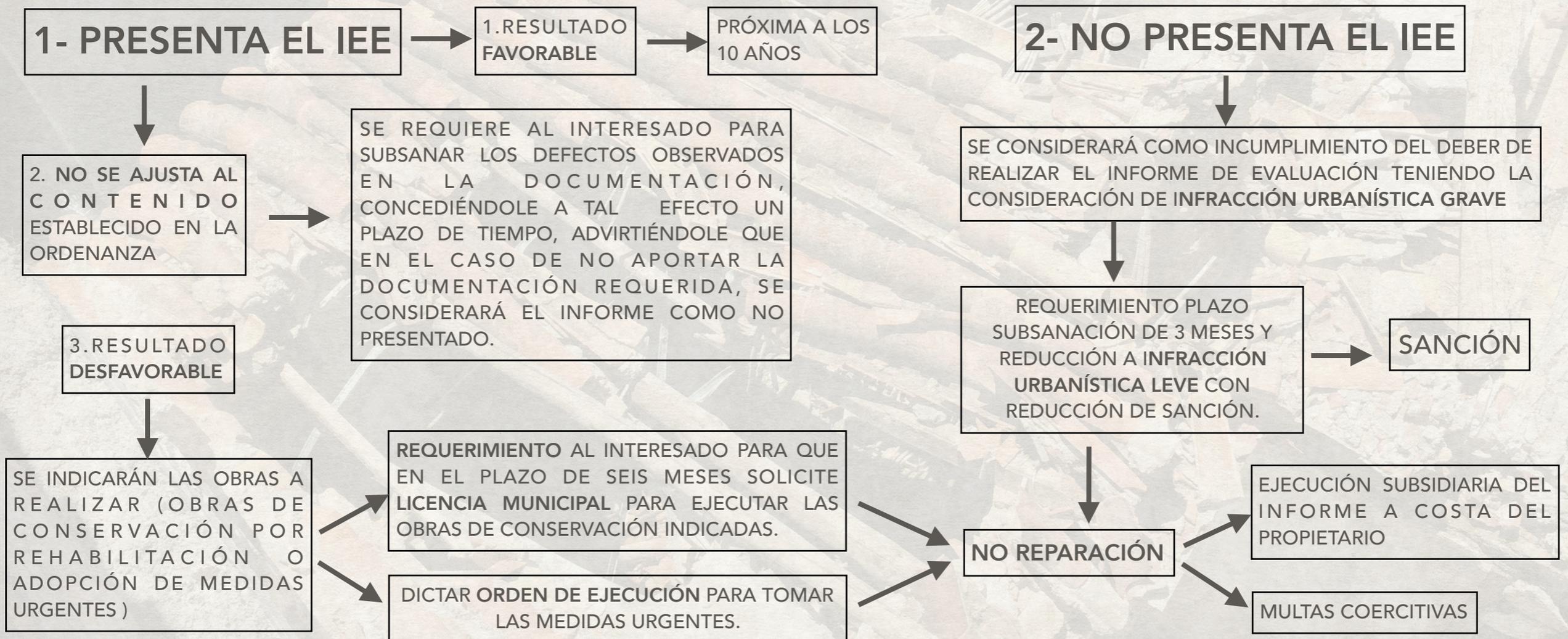
Arquitectos
Arquitectos Técnicos
Ingenieros de la Edificación
Otros Técnicos competentes

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)

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

6.-PROCEDIMIENTO-RESULTADOS:

EL AYTO ENVIARA NOTIFICACIONES A TODOS LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS CON ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 50 AÑOS INDICANDO EL PLAZO VOLUNTARIO PARA SU PRESENTACIÓN, DENTRO DE LOS DOS AÑOS SIGUIENTES A QUE EL EDIFICIO CUMPLA LOS 50 AÑOS (COMO FECHA LIMITE EL 28 DE JUNIO DE 2018)



ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

7.- AYUDAS-SUBVENCIONES :

RD 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas.

Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios

Objeto del programa (Art. 33 RD 233/2013):

Beneficiarios (Art. 34 RD 233/2013)

Gestión y cuantías (Art. 35 RD 233/2013)

a) **Objeto del programa** (Art. 33 RD 233/2013): " El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales de visión por su emisión ".

b) **Beneficiarios** (Art. 34 RD 233/2013) : " Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a qué se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016 ".

c) **Gestión y cuantías** (Art. 35 RD 233/2013) : "El ministerio de fomento transferirá a la comunidad autónoma el importe de la subvención. Las ayudas consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 € por cada una de las viviendas de las que consta en el edificio, y una cantidad máxima de 20 € por cada 100 m2 de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 €, ni el 50% del coste del informe por edificio "

ORDENANZA SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

NORMATIVA DE APLICACIÓN

LEGISLACIÓN ESTATAL :

- RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística
- Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español
- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación . (CTE)
- RDL 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
- RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA :

- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- D 60/2010 Reglamento Disciplina Urbanística de Andalucía.