

Informe de Evaluación de Edificios

La nueva herramienta de análisis y control del estado de conservación de edificios

Pedro Carrero Saralegui

Jefe del Negociado de Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Palma

Antecedentes normativos: Deber de mantenimiento

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- Código civil 1889
- RD 2187/1978 del Reglamento de disciplina urbanística
- Ley 38/1999 de ordenación de la edificación (LOE)
- RDL 2/2008 Ley del suelo (LS)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- Ley 10/1990 de Disciplina urbanística.
- Decreto 35/2001 de medidas reguladoras de uso y mantenimiento.

Cuadro resumen de preceptos sobre Deber de mantenimiento

1889	Código civil (Art.389)	"Si un edificio [...] amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída".
1999	Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación (Art. 16)	"Son obligaciones de los propietarios conserva en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento [...]".
2001	Decret 35/2001 pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis	"[...] es defineixen les obligacions dels usuaris, propietaris, comunitats de propietaris i promotors d'aquests edificis i s'estableixen normes per a la redacció i tramitació de les corresponents instruccions d'ús i manteniment com a part de la documentació de l'obra executada definida a la llei 38/1999 [...] constituint tota ella el Llibre de l'edifici".
2008	RD 2/2008 Ley del suelo (Art. 9)	"El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones [...] comprende [...] conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles".
2014	Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (Art. 117)	"Les persones propietaries de [...] construccions [...] estan obligades a complir els deures d'ús, de conservació i de rehabilitació establerts a aquesta llei, per la legislació sectorial aplicable i per les ordenances municipals. Estan inclosos en aquests deures: a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic dels béns immobles. [...]".

Antecedentes normativos: Inspección técnica de edificios

LEGISLACIÓN MUNICIPAL:

- Ordenanza sobre la protección de edificios (2004)
- Ordenanza sobre la inspección técnica de edificios (2008)

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- RD Ley 8/2011 de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de de la actividad empresarial e impulso de la REHABILITACIÓN y de simplificación administrativa.

“El deber de conservación [...] incluye también el deber de demostrar su cumplimiento”.

Resultados sobre la aplicación del informe ITE en Palma

AÑO	PERIODOS	EDIF. CONSTRUIDOS (REF. CATASTRALES)	% PERIODO respecto TOTAL	ITES PRESENTADAS	%	ITE DESFAVORABLES	%	ITE FAVORABLES	%
2009	EDIF. CONSTRUIDOS ANTES DE 1900 Y/O CATAL.	2.463	6,41%	1.805	73,28%	540	29,92%	1.265	70,08%
2010	EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE 1900 Y 1910	3.259	8,48%	2.567	78,77%	556	21,66%	2.011	78,34%
2011	EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE 1911 Y 1930	2.726	7,09%	2.260	82,91%	406	17,96%	1.854	82,04%
2012	EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE 1931 Y 1940	2.907	7,56%	2.274	78,22%	360	15,83%	1.914	84,17%
2013	EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE 1941 Y 1950	3.141	8,17%	2.168	69,02%	360	16,61%	1.808	83,39%
2014	EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE 1951 Y 1960	3.985	10,37%	2.486	62,38%	536	21,56%	1.950	78,44%
TOTALES HASTA 1960		18.481	48,07%	13.560	73,37%	2758	20,59%	10.802	79,41%

TOTALES CONSTRUIDOS EN PALMA	38.445
-------------------------------------	---------------

Nuevos cambios normativos: Evaluación de edificios

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- RD 233/2013 Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013 – 2016
- Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- Ley 2/2014 de Ordenación y uso del suelo (LOUS)

LEGISLACIÓN MUNICIPAL:

- Ordenanza sobre el informe sobre evaluación de edificios (aprobación inicial diciembre 2014)

Nuevos cambios normativos:

- **Ley 8/2013 (LRRR)** establece la obligatoriedad de realizar un Informe de Evaluación en sustitución del informe de Inspección Técnica, en el que no sólo ha de evaluar el **estado de conservación**, sino también las condiciones sobre **accesibilidad** del Código Técnico, así como el grado de **eficiencia energética**.
- **RD 235/2013** aprueba procedimiento básico para la certificación energética, en el que se traspone parcialmente Directiva 2010/31/UE, refundiendo el RD 47/2007 con la incorporación del **Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética**.
- Y a nivel autonómico, la **Ley 2/2014 (LOUS)** establece la obligatoriedad de presentar un informe de evaluación de edificios.

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **OBJETO:**

El objeto de esta Ordenanza es la regulación de la obligación formal de los propietarios de construcciones y edificaciones a presentar de forma periódica un INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, en el cual se ha de acreditar:

- 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.
- c) La **certificación de la eficiencia energética** del edificio.

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **EDIFICIOS OBLIGADOS A LA PRESENTACIÓN DE IEE:**

- Están sujetos a informe de Evaluación completo los inmuebles de antigüedad de 50 años con uso residencial colectivo (plurifamiliares, hoteles y residencias).
- Están sujetos a informe de Evaluación del estado de conservación los inmuebles de antigüedad de 50 años con uso distinto del residencial colectivo.

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **EDIFICIOS EXENTOS:**

- Estaciones transformadoras y otros edificios e instalaciones sometidas a normativa sectorial específica.
- Plazas de aparcamiento individualmente consideradas (ver anexo 2 “definiciones”).
- Edificaciones de escasa entidad (ver anexo 2 “definiciones”).

- **EDIFICIOS CON RÉGIMEN DIFERENCIADO:**

- Los inmuebles sin uso, por estar pendiente de rehabilitación o demolición, sólo estará obligado a evaluar el estado de conservación, si bien no se considerará obligatoria su reparación en caso de ser desfavorable (sólo exigibles medidas de seguridad).

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **PERSONAS OBLIGADAS:**

1. La obligación de someter las construcciones a inspección, y elaboración del informe de Evaluación de Edificios, corresponde a los propietarios.
2. La obligación de presentar este informe es de las personas físicas y/o jurídicas que ostenten la PROPIEDAD del inmueble, o, en su caso, de la comunidad de propietarios, que lo podrán hacer por sí mismas o a través del representante que designen. A estos efectos, y en caso de que el representante no esté debidamente acreditado, se entenderá por representante a la persona que suscriba el informe.

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

CALENDARIO PRESENTACIÓN IEE:

Año presentación	Grupo de edificios obligados a presentar el IEE
2015	Edificios construidos hasta 1965 (incluido) y que NO presentaron la ITE
2016	Edificios construidos en 1966
2017	Edificios construidos en 1967
2018	Edificios construidos en 1968
2019	Edificios construidos en 1969 + construidos antes de 1900 y/o catalogados
2020	Edificios construidos en 1970 + construidos entre 1900 - 1910
2021	Edificios construidos en 1971 + construidos entre 1911 - 1930
2022	Edificios construidos en 1972+ construidos entre 1931 - 1940
2023	Edificios construidos en 1973 + construidos entre 1941 - 1950
2024	Edificios construidos en 1974 + construidos entre 1951 - 1960
2025	Edificios construidos en 1975 + construidos entre 1961 - 1965
2026	Edificios construidos en 1976 + construidos en 1966 (2º informe)

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **RESULTADO DEL INFORME:**

Evaluación del estado de conservación del edificio → FAVORABLE
→ DESFAVORABLE

Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad → SUSCEPTIBLE
→ NO SUSCEPTIBLE
(de Ajustes razonables)

Certificación de eficiencia energética del edificio → CALIFICACIÓN

Ordenanza sobre el informe de evaluación del edificio (IEE)

- **PATOLOGÍAS DE REPARACIÓN OBLIGATORIA:**

A la seguridad estructural se se añaden la seguridad funcional y de uso.

- **INDICIOS:**

No se emitirá el informe hasta no haberse completado las comprobaciones necesarias.

- **ACTUACIONES URGENTES:**

En caso de detectarse “peligro inminente”:

- Orden de ejecución de medidas cautelares.
- Comunicación previa.

Ordenanza IEE: Impresos

ANEXO 3. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

TITULAR		DENAIF			
APellidos y nombre (o razón social):		NP + IN	BLOQUE	REC	Puerta
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		PROVINCIA:			
CP:	MUNICIPIO:	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA			
TEL.:	FAX:				

REPRESENTANTE (Presidente de la comunidad o representante que lo sustituya a efectos de notificaciones)		DENAIF			
APellidos y nombre (o razón social):		NP + IN	BLOQUE	REC	Puerta
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		PROVINCIA:			
CP:	MUNICIPIO:	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA			
TEL.:	FAX:				
En calidad de:		El Ayuntamiento de Palma se reserva el derecho de exigir la acreditación de la representación en el momento procedural que se ponga a punto.			

Los datos de carácter personal que contiene el impreso pueden ser incluidos en un fichero para ser tratados por este órgano administrativo, como titular responsable del fichero, haciendo uso de las funciones propias que tiene atribuidas y en el ámbito de sus competencias, y se informará, asimismo, de la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, la rectificación, la cancelación y la oposición, todo ello de conformidad con lo que dispone el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (BOE nº 298, de 14 de diciembre).

DATOS DEL EDIFICIO		DENAIF			
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		NP + IN	BLOQUE	REC	
REFERENCIA CATASTRAL:	Revisar todos los caracteres con todos los números y todos los signos que aparecen en el resto de la hoja.				
CP:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:			
FECHA DE CONSTRUCCIÓN	FECHA DE REFORMA:				

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA	
<input type="checkbox"/>	INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO FIRMANDO POR EL TITULAR O SU REPRESENTANTE (3 COPIAS)
<input type="checkbox"/>	COMPROMISO DE SANCIÓN DE OBRAS DELGATORIAS
<input type="checkbox"/>	COMPROMISO DE SANCIÓN DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD
<input type="checkbox"/>	CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
<input type="checkbox"/>	FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD
<input type="checkbox"/>	OTROS:

De acuerdo con la documentación presentada, SUJETO que se tenga por presentada la documentación a los efectos de la justificación del cumplimiento de la Ordenanza de Evaluación de edificios y de la inscripción en el Registro de Informes IEE.

Palma, ____ de ____ de ____

De acuerdo con la Instrucción de Alcaldía de 22 de julio de 2011, ejerce el derecho de opción lingüística y solo recibir las futuras notificaciones de este procedimiento, si se dictan, en:

El titular o el representante

- Castellà
- Castellano

ANEXO 3. RELACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

DATOS DEL EDIFICIO		DENAIF			
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		NP + IN	BLOQUE	REC	
Tipología edificatoria:		<input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Otro:			
El edificio objeto del presente informe es:		<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal, ...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto. <input type="checkbox"/> Otro caso:			
Comparte elementos comunes con edificaciones colindantes:		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:			

PLANTA	RISO	REFERENCIA CATASTRAL	INSPECCIONADO		DESOCUPADO	
			SI	NO	SI	NO

RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO		DENAIF			
VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN (Marcar sólo sus proceda):		<input type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE <input type="checkbox"/> EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE			
VALORACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD (Sólo para tipología edificatoria residencial. Marcar el que proceda):		<input type="checkbox"/> NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES <input type="checkbox"/> ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES			
CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO (Sólo para tipología edificatoria residencial. Indicar la letra que proceda):		<input type="checkbox"/>			

Palma, ____ de ____ de ____

El técnico redactor

ANEXO 3. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

TITULAR					
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:		DNI/NIF:			
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		Nº o KM:	BLOQUE:	ESC:	FISO:
CP:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:			
TEL.:	FAX:	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA:			

REPRESENTANTE (Presidente de la comunidad o representante que lo sustituya a efectos de notificaciones)					
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:		DNI/NIF:			
DIRECCIÓN (C/ PL., AVDA...):		Nº o KM:	BLOQUE:	ESC:	FISO:
CP:	MUNICIPIO:	PROVINCIA:			
TEL.:	FAX:	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA:			
En su calidad de		El Ayuntamiento de Palma se reserva el derecho de exigir la acreditación de la representación en el momento procedimental que considere oportuno.			

Los datos de carácter personal que contiene el impreso pueden ser incluidos en un fichero para ser tratados por este órgano administrativo, como titular responsable del fichero, haciendo uso de las funciones propias que tiene atribuidas y en el ámbito de sus competencias, y se informará, asimismo, de la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, la rectificación, la cancelación y la oposición, todo ello de conformidad con lo que dispone el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (BOE nº 298, de 14 de diciembre).

DATOS DEL EDIFICIO									
DIRECCIÓN (C/, PL., AVDA...):									
Nº o KM:		BLOQUE:			ESC.:				
REFERENCIA CATASTRAL:		Rellenar todas las casillas con todos los números y todas las letras que aparecen en el recibo del IBI.							
CP:		MUNICIPIO:			PROVINCIA:				
FECHA DE CONSTRUCCIÓN:					FECHA DE REFORMA:				

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA

- INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO FIRMADO POR EL TITULAR O SU REPRESENTANTE (2 COPIAS).
- COMPROMISO DE EJECUCIÓN DE OBRAS OBLIGATORIAS
- COMPROMISO DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD
- CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
- FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD
- OTROS:

De acuerdo con la documentación presentada, SOLICITO que se tenga por presentada la documentación a los efectos de la justificación del cumplimiento de la Ordenanza de Evaluación de edificios y de la inscripción en el Registro de informes IEE.

Palma, de de

De acuerdo con la instrucción de Alcaldía de 22 de julio de 2011, ejerzo el derecho de opción lingüística y solicito recibir las futuras notificaciones de este procedimiento, si se dictan, en:

- Catalá
- Castellano

El titular o el representante

RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO	
VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN (Marcar el/los que proceda(n)):	<input type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE <input type="checkbox"/> EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE
VALORACIÓN DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD (Sólo para tipología edificatoria residencial colectiva. Marcar el que proceda):	<input type="checkbox"/> NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES <input type="checkbox"/> ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES
CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO (Sólo para tipología edificatoria residencial colectiva. Indicar la letra y emisiones globales que procedan):	<input type="text"/> (letra) <input type="text"/> (kgCO ₂ /m ² año)

Palma, de de

El técnico redactor

Tramitación: Departamento de Disciplina y Seguridad de los Edificios. Av. Gabriel Alomar, 18, 2ª planta (edificio Avingudes) 07006
 Palma. Tel. 971 22.59.00. Ext. 8160 (consultas y cita previa). Fax 971 72 24 09. www.palma.es

CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DE LA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

SITUACION DEL EDIFICIO:	
Nº DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:	

Datos generales del edificio

IDENTIFICACION DEL EDIFICIO	
Tipo de vía:	Vía: _____
Nº:	C.P.: _____
Población:	Provincia: _____
Referencia catastral: _____	
Otras Ref. catastrales y Observaciones ¹ : _____	
El edificio objeto del presente informe es:	
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal, ...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto. <input type="checkbox"/> Otro caso: _____	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, indicar cuales: _____	

¹ Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros caso como complejos inmobiliarios, varios edificios en una misma parcela catastral, etc.

Datos del técnico redactor de este informe conclusión de la IEE

DATOS DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE EL INFORME	
Técnico:	NIF CIF: _____
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado: _____
Dirección:	C.P.: _____
Población:	Provincia: _____
Teléfono Fijo:	Teléfono Móvil: _____
Email:	

Datos de los técnicos que han intervenido en la subsanación de las deficiencias del IEE

DATOS DEL TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO DE OBRAS (Si procede)	
Técnico:	NIF CIF: _____
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado: _____
Dirección:	C.P.: _____
Población:	Provincia: _____
Teléfono Fijo:	Teléfono Móvil: _____
Email:	
DATOS DEL TÉCNICO DIRECTOR DE LAS OBRAS (Si procede)	
Técnico:	NIF CIF: _____
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado: _____
Dirección:	C.P.: _____
Población:	Provincia: _____
Teléfono Fijo:	Teléfono Móvil: _____
Email:	

SINTESES DE LAS OBRAS DE CONSERVACION REALIZADAS:

(Rellenar en caso de que la valoración del estado de conservación del edificio según el informe IEE era desfavorable y las obras para subsanar estas deficiencias ya han sido realizadas):

SINTESES DE LOS AJUSTES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL REALIZADOS:

(Rellenar en caso de que en la IEE se considerase que el edificio era susceptible de realizar obras de mejora de la accesibilidad universal y se hayan llevado a cabo):

AUTORIZACION ADMINISTRATIVA CON LAS QUE SE HAN REALIZADO LAS OBRAS:

Expediente de licencia o comunicación

previa de obras:

Otras autorizaciones administrativas:

CONCLUSION:

La valoración del estado de conservación del edificio se considera como FAVORABLE.

Palma de Mallorca, a de de

Firmado: el técnico competente:

Palma de Mallorca, a de de

Firmado: el técnico competente:

AUTORIZACION ADMINISTRATIVA CON LAS QUE SE HAN REALIZADO LAS OBRAS:

Expediente de licencia o comunicación

previa de obras:

CONCLUSION:

El edificio una vez realizadas las intervenciones anteriores satisface completamente las condiciones básicas de accesibilidad.

El edificio una vez realizadas las intervenciones anteriores, NO es susceptible de realizar otros ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El edificio sigue siendo susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, sin que los mismos se hayan ejecutado.

Ordenanza IEE: Sanciones

- **Motivos:**

- **NO PRESENTACIÓN IEE** → **Infracción urbanística**
(Procedimiento sancionador)

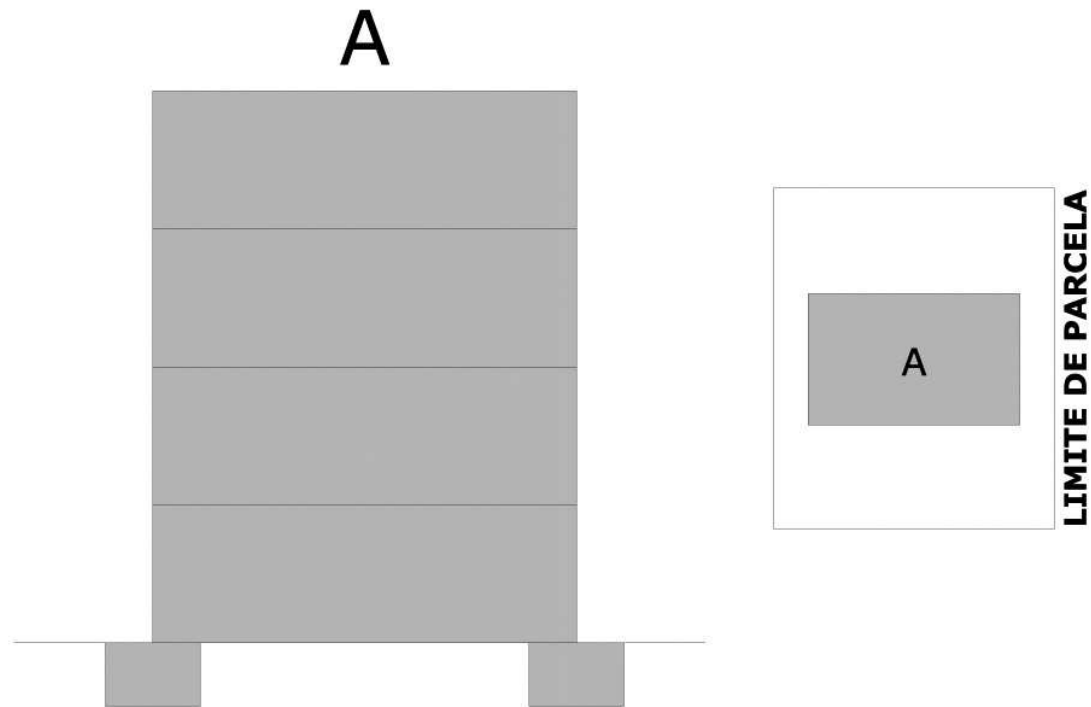
Plazo de subsanación 3 meses y reducción de la cuantía a 150 €.

- **NO REPARACIÓN** → **Multas coercitivas**

Plazo de subsanación 3 meses para acreditar reparación.

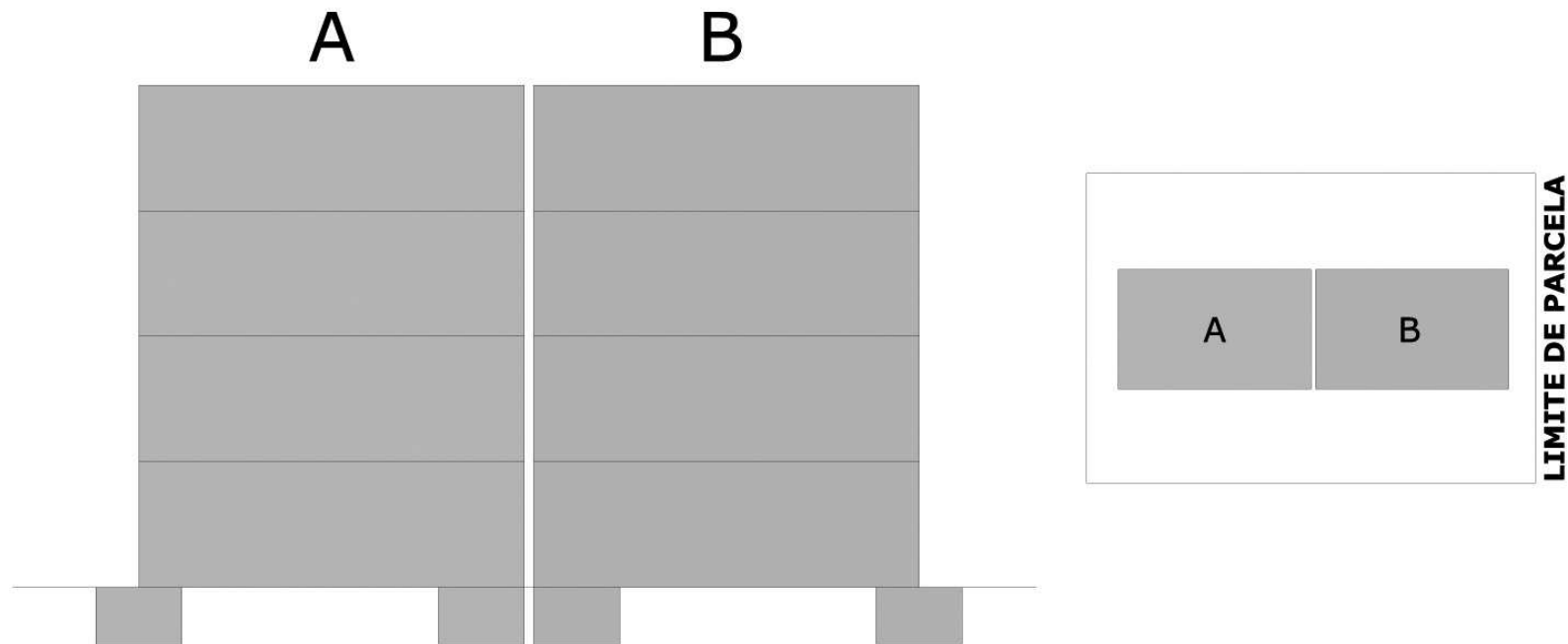
Ordenanza IEE: Definición cuerpo constructivo

- CASO 1 (GENERAL): CUERPO CONSTRUCTIVO ÚNICO.



Ordenanza IEE: Definición cuerpo constructivo

- CASO 2: CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN LA MISMA PARCELA CATASTRAL

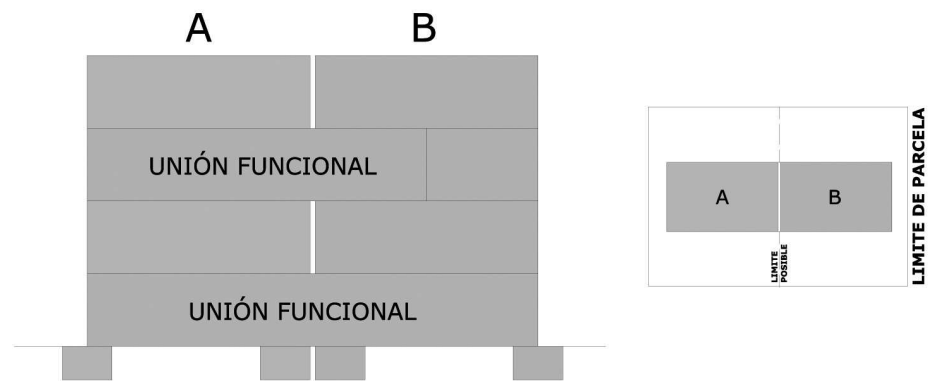


Ordenanza IEE:

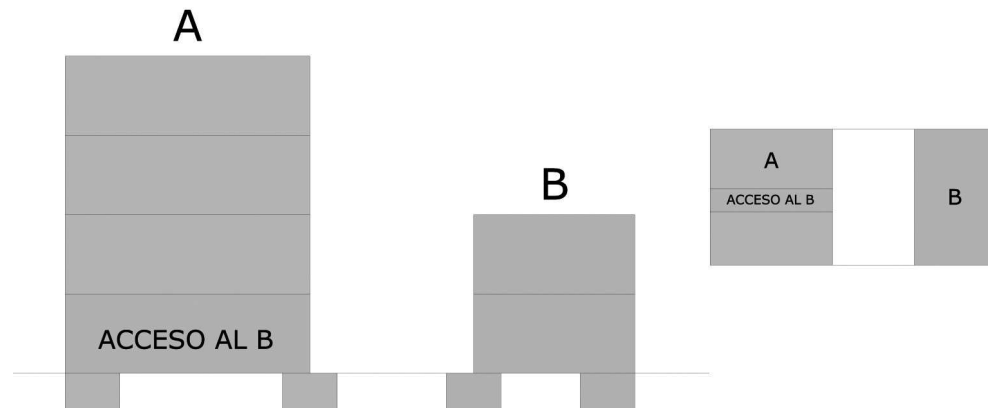
Definición cuerpo constructivo

- CASO 3: CUERPOS CONSTRUCTIVOS VINCULADOS

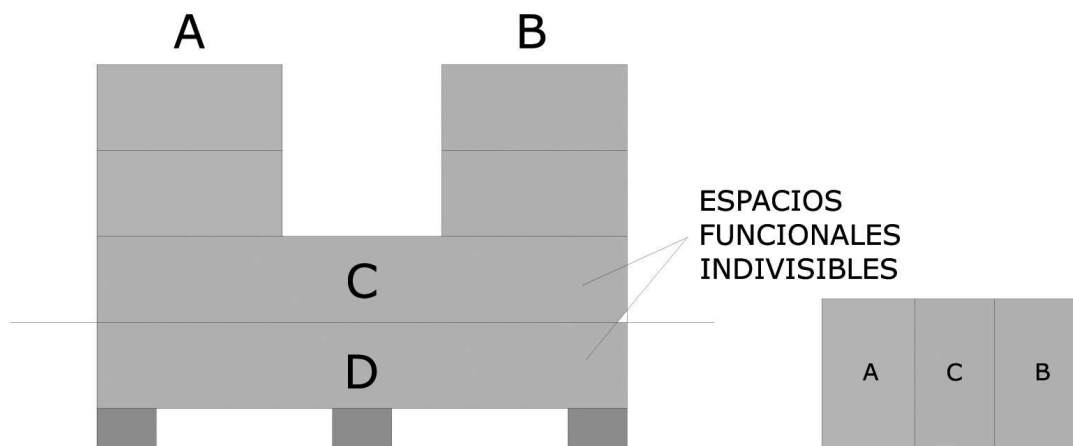
A) Funcionalmente con posterioridad a su construcción



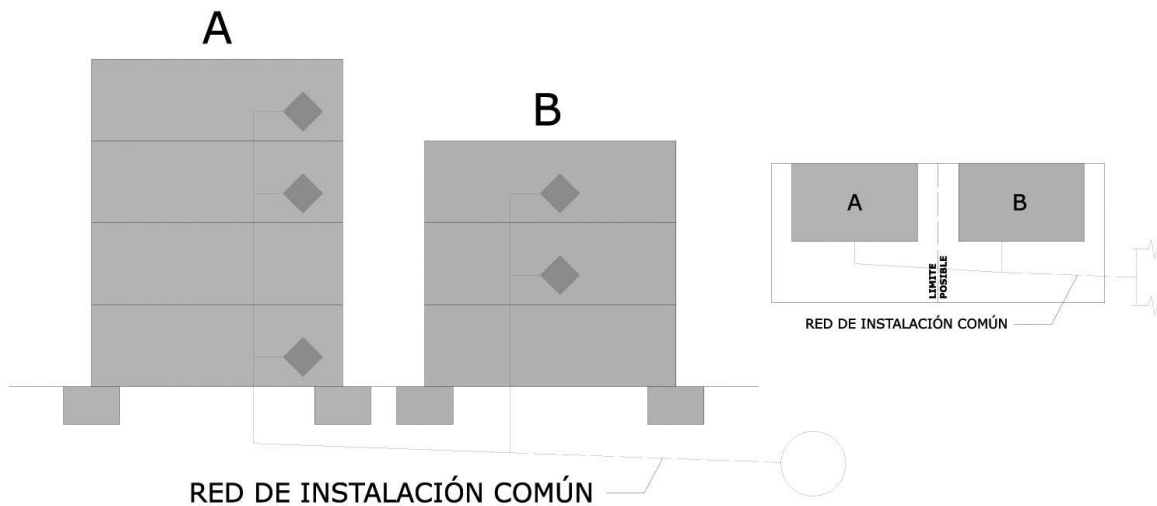
B) Por compartir acceso u otro elemento funcional



C) Por espacios funcionales indivisibles



C) Por redes de instalaciones



Ordenanza IEE: Definición cuerpo constructivo

- CASO 4: SUBUNIDADES PERTENECIENTES A PROYECTOS UNITARIOS DE GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIALES

