

INFORME DE EVALUCION DE EDIFICIOS

¿Qué es el IEE y quien puede realizarlo?

El **IEE** (Informe de Evaluación del Edificio) es una Inspección visual, realizada por un Arquitecto, Aparejador (mayoritariamente) o titulación similar para conocer el estado de conservación, las condiciones de accesibilidad, y la calificación energética de un edificio.

¿Qué contiene el informe?

El informe se formaliza en un documento oficial en un formato determinado que refleja la inspección realizada, con el informe de las condiciones del edificio y los criterios de intervención, que deberá entregarse a la Propiedad y ésta tendrá el plazo de un mes para inscribirlo en el Registro General de informes de Evaluación de Edificios del Principado de Asturias.

En el informe se identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio:

-Fechas de las visitas, información de las viviendas y locales inspeccionados, medios usados, catas, observaciones...Deberá describir ese estado de conservación y las deficiencias encontradas (adjuntando fotografías de dichas deficiencias). Se valorará como favorable o desfavorable.

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:

- Análisis de las condiciones de acceso desde el exterior y entre plantas, y en el interior del edificio. Se describirá la señalización y se valorará si es accesible y, si no, qué ajustes deben hacerse.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

-Si es un edificio residencial, se valorarán los distintos parámetros de calificación energética (emisiones, calificación obtenida, indicadores de consumo...)

¿Quiénes están obligados a realizarlo y cada cuánto tiempo?

El informe de evaluación del edificio o **IEE es necesario y obligatorio** para edificios de más de 50 años y para solicitar cualquier tipo de ayuda o subvención pública para la rehabilitación de edificios, bien sea por la mejora energética o por cambios en la composición de la fachada, en la renovación de las instalaciones o en la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

Los ayuntamientos o la consejería competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el Informe a aquellos edificios que, aún no estando obligados a realizarlo conforme al presente decreto, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

El informe tiene una validez de 10 años.

¿Como se determina la antigüedad del edificio?

La antigüedad de un edificio se podrá acreditar por los siguientes medios:

- a) En su caso, la fecha de calificación definitiva como vivienda protegida.
- b) La fecha de inscripción en el Catastro Inmobiliario.
- c) La fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) La fecha del certificado de final de obra.
- e) En defecto de los anteriores, por cualquier otro documento válido en derecho.

Si existieran varios documentos acreditativos y no fuese coincidente la fecha indicativa de la antigüedad del edificio, el orden de prelación entre ellos para la determinación de la antigüedad válida a los efectos del presente decreto, coincidirá con el de su enumeración en el presente apartado.

¿Qué resultado puede tener el informe y qué consecuencias?

El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente Informe emitido por el técnico competente que lo haya efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general, las deficiencias observadas y su calificación.

Calificación del edificio.

1. En relación con el estado de conservación del edificio el sentido del Informe será:

- a) **Favorable**, si todos los grupos constructivos son informados favorablemente.
- b) **Desfavorable**, si al menos uno de los grupos constructivos es informado desfavorablemente.

2. Los apartados de accesibilidad y eficiencia energética solo darán lugar a informe desfavorable cuando supongan algún incumplimiento de la normativa aplicable al edificio.

Efectos del Informe desfavorable.

1. En caso de que el Informe sea desfavorable, se deberá describir en el mismo los defectos, hacer un prediagnóstico de las causas que lo motivan con mención de su posible solución, indicar los plazos para la subsanación de las deficiencias y la urgencia de proceder a la misma.

Asimismo, en el Informe se hará constar expresamente si es necesario tomar alguna medida específica y urgente para garantizar la seguridad del edificio, de sus usuarios o de terceros, en cuyo caso, el Registro remitirá una copia del Informe al Ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el edificio. Dicha remisión se hará en el plazo máximo de 15 días naturales, a contar desde la solicitud de inscripción del Informe y conforme a lo previsto en el artículo 15 del presente decreto.

2. En caso de que el Informe sea desfavorable los propietarios estarán obligados a adoptar las medidas recogidas en el mismo para corregir las deficiencias advertidas.

3. Transcurrido el plazo establecido en el Informe para la subsanación de las deficiencias y, una vez corregidas las mismas, los propietarios deberán remitir al Registro un anexo al Informe donde se relacionarán las obras ejecutadas para corregir las deficiencias advertidas, adjuntando la licencia municipal y el certificado final de obra si fueran preceptivos. Dicho anexo,

en su caso, le dará al Informe carácter favorable y se realizará su registro en tal sentido.

El anexo deberá ser suscrito por el mismo técnico que emitió el Informe desfavorable, salvo causa debidamente justificada.

¿Existen ayudas para asumir el coste del informe?

Aún no está el plazo abierto de la convocatoria, pero, en principio, se prevé que este año se abra una convocatoria en los mismos términos que en el 2017.

¿Existen ayudas para la realización de las obras de rehabilitación o reparación de los edificios?

Actualmente está aprobado el plan estatal de vivienda 2018-2021 y las comunidades autónomas están desarrollando dichas medidas.

Es previsible que en unas semanas se cuente con las bases donde se establezcan las actuaciones subvencionables, los requisitos y el plazo para poder solicitarlas.