

## **Introducción**

El informe de Evaluación de Edificios (IEE) es un instrumento administrativo de fomento sobre la edificación y, principalmente, sobre la vivienda, que tiene por objetivo último actuar sobre la ciudad existente para su rehabilitación, regeneración y renovación.

Podemos decir, en un lenguaje más próximo al ciudadano, que el IEE guarda similitud, *mutatis mutandi*, con un cheque médico o la Inspección Técnica de Vehículos, la conocida ITV. En consecuencia, el IEE tiene por objeto “chequear” el estado de salud de nuestros edificios para conocer cómo se encuentran con relación al estado de conservación, la accesibilidad universal y la eficiencia energética

## **El parque inmobiliario nacional. Algunos datos estadísticos**

Según el preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, aproximadamente el 55 % (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años. Las viviendas de baja calidad en España se sitúan entre las construidas en las décadas de los 50, 60 y 70.

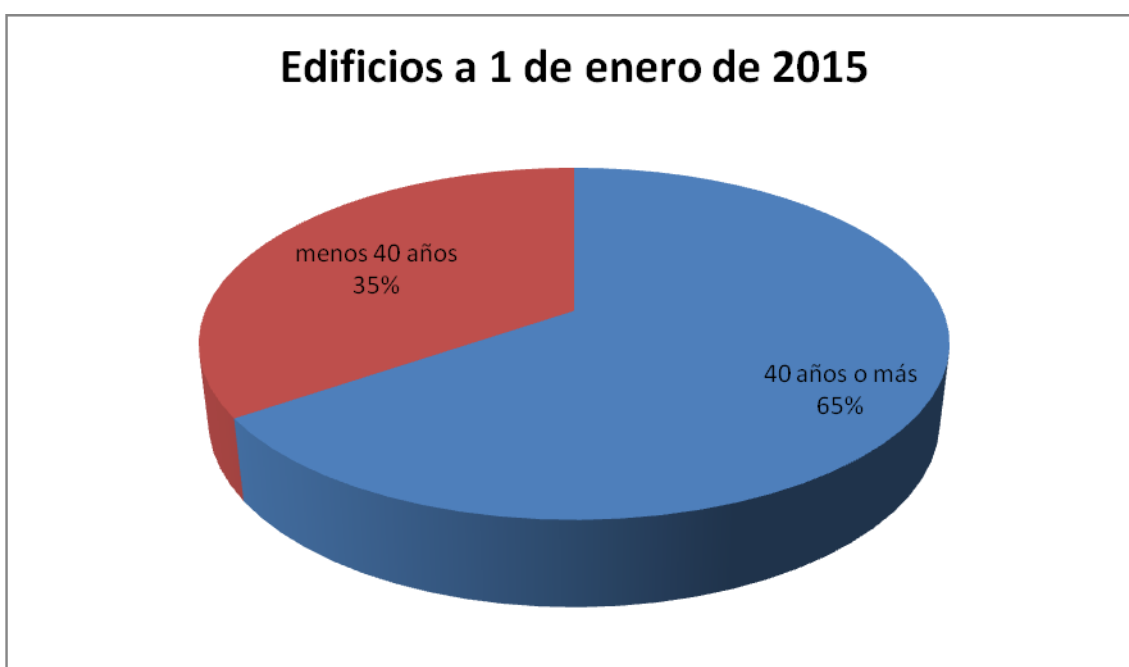
A ello hay que unir la gran distancia que separa nuestro parque edificado de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades. Casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios.

Y aún con todo, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, asimismo, uno de los más bajos de la zona euro, situándose trece puntos por debajo de la media europea, que alcanza un entorno del 41,7 % del sector de la construcción, y ello aún con el desplome de dicho sector en España, a consecuencia de la crisis.

## La situación en nuestra ciudad

Tomado como base la información que amablemente la Gerencia Territorial del Catastro en Palencia ha suministrado al Ayuntamiento, los datos vienen a confirmar básicamente la situación vista a nivel nacional. En este sentido, Palencia no constituye una excepción.

A 1 de enero de 2015, de los 7.066 edificios catastrados, 4.622 (65,41%) tienen más de 40 años o, lo que es igual, casi 7 de cada 10. Sin duda, el parque edificado en Palencia es muy elevado.



Fuente: Catastro y Ayuntamiento de Palencia

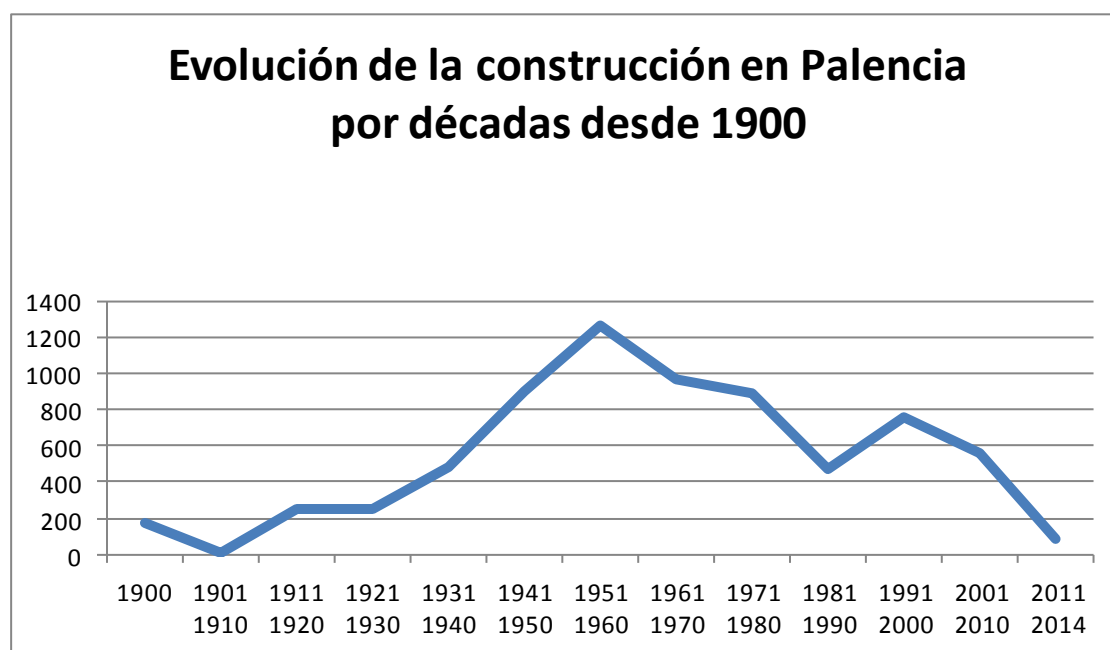
Por otra parte, de un análisis de los datos relativos a los edificios construidos por décadas se deduce una concentración de la construcción en los años 50 a 70. Años que como dice el preámbulo de Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, son de una peor calidad constructiva.

### Edificios construidos en Palencia por décadas

Antes de 1900	170
Entre 1901-1910	11
Entre 1911-1920	254
Entre 1921-1930	253
Entre 1931-1940	478
Entre 1941-1950	895
Entre 1951-1960	1.264
Entre 1961-1970	969
Entre 1971-1980	894
Entre 1981-1990	474
Entre 1991-2000	761
Entre 2001-2010	561
Entre 2011-2014	82
<b>TOTAL</b>	<b>7.066</b>

Fuente: Catastro y Ayuntamiento de Palencia

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la construcción en Palencia por décadas desde principios del siglo XX, en el que se aprecia el repunte en torno a los años 50 y 70, y la “caída” hacia ambos lados.



Fuente: Catastro y Ayuntamiento de Palencia

Estos datos estadísticos evidencian lo obsoleto de una parte importante de nuestro parque edificado. Sin duda, se hace preciso intervenir sobre esta ciudad “existente” como uno de los retos del urbanismo actual. A esta necesidad responde una política urbanística y un marco normativo novedosos que persiguen la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. De este modo, se podrá hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

### **Los objetivos de la normativa reguladora del IEE**

Siguiendo las líneas maestras expresadas en el preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con el IEE se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Conseguir una ciudad más moderna, habitable y sostenible.
- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- Y contribuir, siquiera mínimamente, al crecimiento económico y a la creación de empleo en un contexto de recuperación de la crisis, en tanto la emisión del IEE y las obras y trabajos precisos movilizarán los recursos humanos y materiales necesarios.

### **El derecho a una vivienda digna y adecuada**

En efecto, el artículo 47 de nuestra Constitución Española de 1978 dispone:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Nuestra norma fundamental considera el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada como uno de los principios rectores de la política social y económica.

Sentado el derecho a una vivienda digna y adecuada como un principio económico y social al más alto nivel normativo, parece razonable exigir de los ciudadanos una contrapartida, a saber, el deber de conservar esa vivienda en condiciones.

### **La obligación de conservar lo edificado**

Esta obligación ciudadana de conservar lo edificado tiene una larga tradición en nuestra historia legislativa en materia urbanística. No presenta novedad relevante. Ya la Ley de 12 de mayo de 1956, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 168, regulaba las denominadas órdenes de ejecución como instrumento más ejecutivo de ese deber.

Aunque se han sucedido importantes reformas legislativas sobre el urbanismo y el suelo, y el marco normativo se ha complicado con la irrupción del Estado de las Autonomías, esa obligación de conservar no desapareció nunca y actualmente se objetiva en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. (...”)

Por último, el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León recoge claramente los deberes de uso y conservación de los bienes inmuebles que afecta por igual a todos los propietarios.

## El actual marco normativo del IEE

Visto lo anterior estamos en condiciones de abordar el marco en donde situar el IEE de Palencia dentro del ordenamiento jurídico español.

- I. Constitución Española de 1978: el artículo 47 consagra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- II. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: artículos 4 a 6, Disposición Transitoria 1ª y Disposición Final 18ª.
- III. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016: artículos 33 a 36 y Anexo II. Modelo-tipo IEE.
- IV. Ley 5/1999 de 8 de abril sobre Urbanismo de Castilla y León: artículo 110.
- V. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero: artículos 315 a 318.
- VI. Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el 20 de marzo de 2014 (BOP de Palencia núm. 68, de 6 de junio de 2014).



## La Ordenanza Municipal del IEE en Palencia

El 20 de marzo de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Palencia aprobó la Ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios que publicó íntegramente en el BOP de Palencia núm. 68, de 6 de junio.

Según su Disposición Final, la ordenanza entró en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

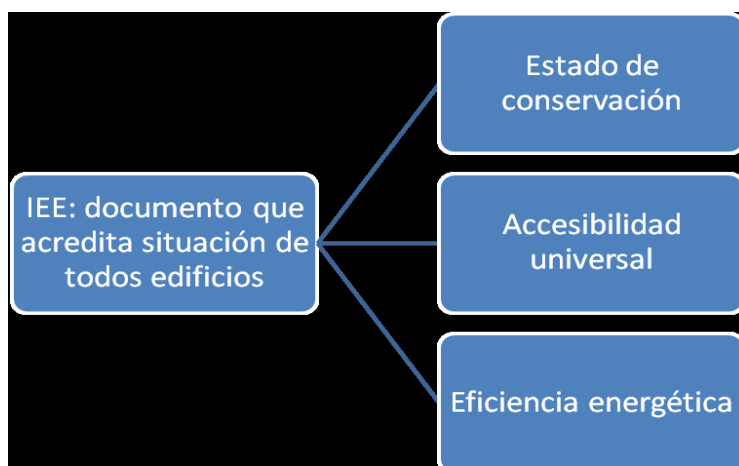
Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera establece el siguiente calendario para la presentación del primer IEE:

<b>Edificios</b>	<b>Año del IEE</b>	<b>Nº de edificios</b>
Anteriores a 1950	2015	2.061
Entre 1951 y 1960	2016	1.264
Entre 1961 y 1970	2017	969
Entre 1971 y 1973	2018	270
Posteriores a 1974	2019 y siguientes	2.502

## INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS

### Expediente unico segun Ley 8/2013

El Informe de Evaluación de Edificios (IEE) es un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, en relación con su estado de conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética.



### ¿Cuál es el objeto de la Ordenanza?

La Ordenanza regula en un **único expediente**:

- ✓ El IEE (Ley 8/2013)
- ✓ La Inspección Técnica de Edificios, integrada en el IEE (Ley de Urbanismo de Castilla y León)

El Ayuntamiento de Palencia no puso en marcha la Inspección Técnica de Edificios, contrariamente a lo que sucedió en el resto de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, por imperativo legal de su Ley y Reglamento de Urbanismo.

Ahora, con la ordenanza aprobada, el Ayuntamiento refunde la obligación en un único expediente el IEE según la Ley 8/2013 (estatal) y ITE de la Ley 5/1999 (autonómica). Palencia es la primera ciudad de Castilla y León y probablemente una de las primeras de España en regular y exigir el IEE.

## ¿A qué tipo de edificios afecta?

Hasta ahora se ha insistido en la vivienda, pero la Ordenanza regula la obligación de realizar el IEE de toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, con más de 40 años de antigüedad contados desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral.



## ¿Quiénes están obligados a realizar el IEE?

En primer lugar, los propietarios de los edificios o la Comunidad de propietarios o la agrupación de Comunidades de propietarios.

En segundo lugar, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, reclamar de la Administración la realización del IEE.

Y por último, las mismas Administraciones Públicas según el catálogo establecido en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, también están obligadas a presentar el IEE de sus edificios.

Obligados		
Propietarios, comunidad o agrupación de comunidades de propietarios	Administraciones Públicas	Arrendatarios, pueden reclamar la realización del IEE

## **Los técnicos competentes para realizar el IEE**

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.

En principio, serán técnicos competentes con remisión a la Ley de Ordenación de la Edificación:

- Los arquitectos / ingenieros.
- Los arquitectos técnicos / ingenieros técnicos.
- Los demás técnicos facultativos que se determinen en la Orden ministerial prevista en la disposición adicional 18ª de la Ley 8/2013 (en la actualidad, pendiente de aprobación).
- Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas podrán suscribir los IEE's, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

## **Contenido del IEE**

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio (Certificado e Informe de Inspección): condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según el destino de la construcción inspeccionada.
- b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Certificación de la eficiencia energética: con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

## Esquema del contenido mínimo relativo a la conservación

### A) Si el IEE es favorable

Finca:  
identificación, descripción,  
nº catastro.

- ✓ Titular/es, domicilio
- ✓ Fecha de la visita/s
- ✓ Planos s., fotos, croquis
- ✓ Análisis conservación:
  - Seguridad
  - Salubridad
  - Ornato
  - Habitabilidad
- ✓ Deberes uso y dotación
- ✓ Condiciones sectoriales
- ✓ Obras, trabajos, medidas

### B) Si el IIE es desfavorable, además:

- ↘ Deficiencias
- ↘ Medidas inmediatas de seguridad
- ↘ Grado ejecución y efectividad de medidas
- ↘ Presupuesto

### Reglas relativas al apartado Conservación del IEE

- Se realizará un IEE por cada construcción.
- Debe ser representativa del 50% de la superficie total del inmueble.
- La planta bajo cubierta, la planta baja y cada una de las plantas bajo rasante deberán inspeccionarse al 100%.

- Se trata de una inspección visual y no será exigible al técnico inspector detectar vicios ocultos ni prever circunstancias sobrevenidas.
- No obstante, a criterio del Técnico competente puede efectuar estudios previos (apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, etc.)

### **Plazos en los que debe realizarse el IEE**

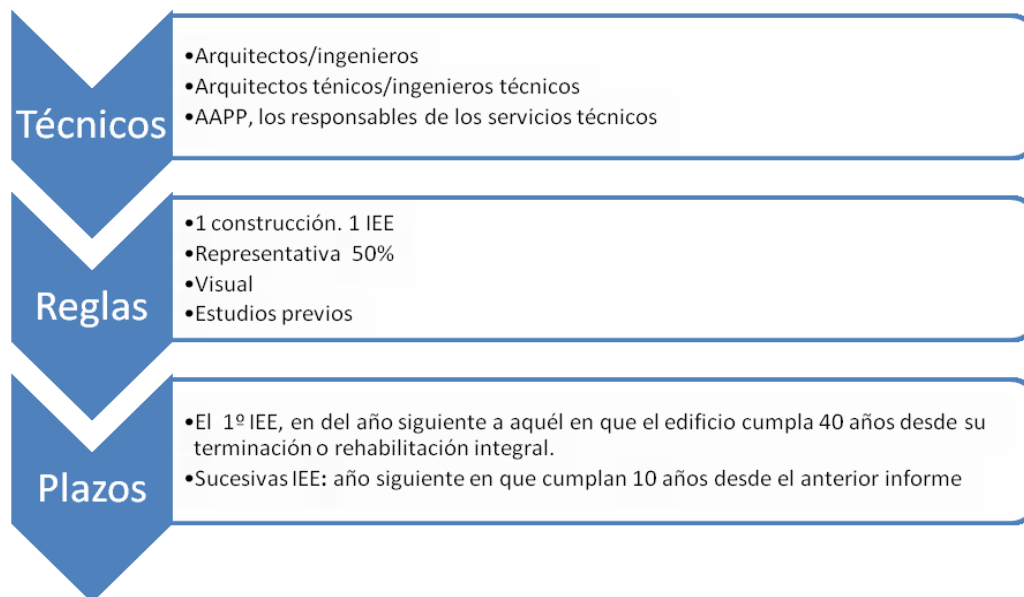
El primer IEE deberá realizarse dentro del año siguiente a aquél en que el edificio cumpla 40 años desde su terminación o rehabilitación integral.

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el IEE.

Cabe recordar el calendario establecido, antes transcrito, para racionalizar y pautar los plazos de presentación del primer IEE, de forma que es previsible que en 2019 el Ayuntamiento tenga al día el control del cumplimiento del IEE.

Una vez cumplido el primer informe, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año siguiente a aquel en que cumplan 10 años desde el anterior informe.

## ¿Quién, como y cuando el IEE?



### Forma y plazo de presentación del IEE

El IEE se cumplimentará según los modelos de informe aprobados por la Ordenanza y recogidos en el Anexo.

Una vez realizada la inspección por el técnico competente y dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deba realizarse, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar solicitud y dos copias originales del IEE en el registro municipal, en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias. Obviamente, también puede presentarlo con antelación al citado plazo.

### El resultado del IEE y las consecuencias

En caso de que sea favorable, se anotará en el Registro de Edificios y se trasladará al propietario el resultado y la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.

En caso de que sea desfavorable deberá detallar las deficiencias a subsanar. El propietario está obligado a ejecutar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación.

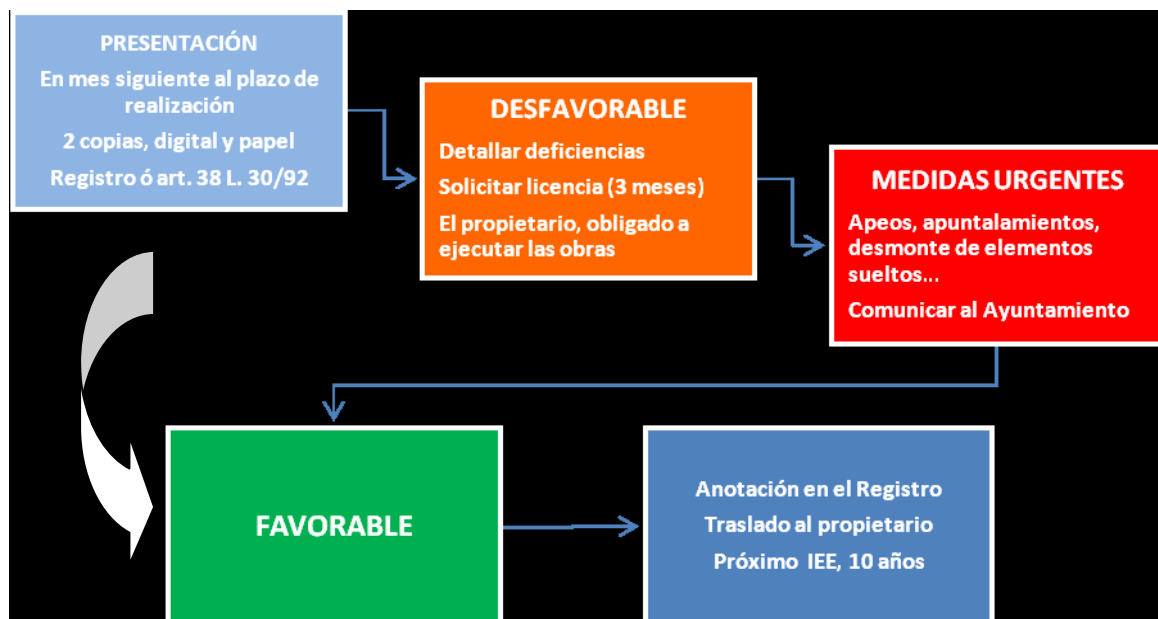
En el **plazo máximo de tres meses**, procederá a solicitar la correspondiente licencia de obras municipal.

### Adopción de medidas urgentes

En el caso de urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, el propietario, bajo dirección técnica competente, realizará las obras estrictamente necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva la situación de riesgo o peligro detectado, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

Estas medidas se comunicarán de forma inmediata al Ayuntamiento.

### Procedimientp



## **Incumplimiento de la obligación de efectuar el IEE y de realizar las obras necesarias**

La falta de presentación del Certificado e Informe resultantes de la primera o sucesivas inspecciones puede tener las siguientes consecuencias:

- ↘ Obligar a la propiedad a su práctica inmediata
- ↘ Apercibimiento de multas coercitivas o ejecución subsidiaria
- ↘ La incoación de expediente sancionador, en principio, por presunta infracción leve (entre 1.000 y 10.000 euros).
- ↘ No concederán licencias, salvo obras menores

## **Ayudas y subvenciones convocadas por las Administraciones Públicas**

La Junta de Castilla y León, en colaboración con el Ministerio de Fomento, hasta la fecha ha convocado las siguientes ayudas:

- + ORDEN FYM/1071/2014, de 11 de diciembre, por la que se convocan subvenciones destinadas al apoyo a la **implantación del informe** de evaluación de los edificios.
- + ORDEN FYM/1072/2014, de 11 de diciembre, por la que se convocan subvenciones destinadas a la **rehabilitación edificatoria** para el año 2014.

Consta que estas ayudas se volverán a convocar en los años sucesivos.

El Ayuntamiento de Palencia convocará subvenciones para obras en el curso de 2015.

## **¿Qué modelos deben utilizarse?**

- Para la Evaluación del Estado de Conservación del Edificio se utilizará la herramienta editada por el Instituto de la Construcción de Castilla y León (ICCL), cuya elaboración ha

sido promovida por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

- Para la Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad, se utilizará el modelo establecido en el anexo 2. Parte II. Condiciones básicas de accesibilidad, del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
- La Certificación de la eficiencia energética del edificio, en el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, se realizará con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma en la normativa vigente.

Tanto el Ministerio de Fomento como la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León han puesto a disposición de los profesionales una aplicación informática para formalizar el IEE, gratuita y de libre.