



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCION TECNICA DE OBRAS
SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Conservación de edificios.

Información general sobre: INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

La Ley 8/2013, con entrada en vigor el 28 de junio de 2013, establece la obligación de realizar un Informe de evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran en relación con el **estado de conservación** de los mismos y sobre **accesibilidad** universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el **grado de eficiencia energética** de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser corregidas o la posibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, estableciendo dicha obligatoriedad para las construcciones con una antigüedad superior a 50 años.

En base a las disposiciones de esta imposición legal, la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de Edificios de Granada, con entrada en vigor el 1 de agosto de 2014, obliga a **TODOS los propietarios de construcciones y edificios que superen la antigüedad de 50 años, con una periodicidad posterior cada 10 años**, a acreditar el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética mediante el **Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**.

1.- Que es el Informe de Evaluación del Edificio (IEE):

Se trata de un Informe técnico de carácter periódico, que se debe realizar con el objeto de **acreditar la situación** en que se encuentran los edificios y construcciones en relación con:

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

En dicho Informe, además, se deben especificar las **deficiencias** encontradas, en cuanto al estado de conservación, y las **medidas técnicas correctoras** que se deben acometer para subsanarlas, indicando la necesidad de realizar **ajustes razonables**, en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa legal vigente.

2.- Cual debe ser el contenido del IEE:

En todos los casos, los informes de Evaluación de los Edificios deberán realizarse conforme a los modelos oficiales aprobados en el Anexo 3 y que figuran en la Web municipal (granada.org), debiendo contener tres apartados:

- Parte I: estado de **Conservación** del edificio, que incluye 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.

**DIRECCION TECNICA DE OBRAS
SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Conservación de edificios.**

- Parte II: cumplimiento de la normativa vigente sobre **Accesibilidad** universal, evaluando las condiciones básicas 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.
- Parte III: **Eficiencia energética**. Incorporará la “Certificación de la eficiencia energética del edificio”, 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. Además, esta información también 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.

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.
- b) Si el resultado **no** es **favorable** por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación.

En este último caso se indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- Si es preciso la realización de **obras de conservación/rehabilitación**, no urgentes, para dar conformidad a las condiciones establecidas.
- Si es preciso la realización de **medidas urgentes de seguridad** en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad.

3.- A quien obliga a realizar la IEE:

El Informe de Evaluación del Edificio obliga a los propietarios, titulares de derechos, Comunidades de Propietarios y, en su caso, las Agrupaciones de comunidades de propietarios,

En los **inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal** el Informe de Evaluación del Edificio sólo puede ser presentado por un representante de las Comunidades de Propietarios o Agrupaciones de comunidades de propietarios, haciendo referencia a todo el inmueble o complejo inmobiliario y extendiendo su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes. **No existe la posibilidad** de presentar el Informe de Evaluación parcialmente, para cada vivienda o local.

4.- Computo de antigüedad de la edificación.

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 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.

**DIRECCION TECNICA DE OBRAS
SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Conservación de edificios.**

- 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.- Que edificaciones están incluidas y en que situaciones:

Se encuentran sujetos al deber de presentar el Informe de Evaluación del Edificio todos los edificios y construcciones con una **antigüedad de 50 años** o superior y periódicamente cada 10 años, dentro del ámbito del término municipal de Granada, cualquiera que sea su **titularidad, pública o privada**, sea cual sea el destino o **uso** de los mismos y este situado en **suelo urbano o rustico**. No obstante, cada Parte del Informe está condicionada en lo siguiente:

- Parte I: **Conservación:** Será obligatoria para **todo tipo de edificación**. Quedarán **excluidos**, por tanto, parcelas sin edificación y solares, edificaciones de nueva planta, edificios donde se hayan realizado obras de reestructuración o rehabilitación integral que afecte a la generalidad de los elementos estructurales, y edificaciones que se hayan declarado en ruina.
- Parte II: **Accesibilidad:** Esta materia se encuentra regulada conjuntamente por el CTE DB-SUA (SUA M; SUA C; SUA/2) y el D293/2009, siendo de aplicación obligatoria para las nuevas edificaciones y actividades. Para edificaciones existentes, el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de accesibilidad se derivan de la *Ley 26/2011 de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*, que exige la realización de los **ajustes razonables** en materia de accesibilidad universal, con sus obras correspondientes.

Esta Parte afecta a edificaciones en régimen de propiedad horizontal. Se estableció un plazo, que finalizó el 4/12/2017 (Disposición adicional tercera del Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social). A partir de la fecha indicada los ajustes son legalmente **exigibles**, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes dentro de parcela de la edificación.

Se consideraran **ajustes razonables** las obras o medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

- Parte III: **Eficiencia energética:** Para este apartado la normativa vigente es el CTE. DB-HE y RD 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Esta legislación extiende su obligatoriedad a **edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva**, afectando a los siguientes edificios:

Se entiende, como **edificio de tipología residencial de vivienda colectiva** el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea,

**DIRECCION TECNICA DE OBRAS
SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Conservación de edificios.**

otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a uso de Hoteles o Residencias.

No obstante, el RD 235/2013 deja excluidos los edificios:

- Edificios y Monumentos protegidos oficialmente en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios que se compren para reformas importantes o demolición, siempre que se acredite su solicitud.
- Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 % de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

Se deberá presentar un Informe de Evaluación por cada referencia catastral, salvo en el caso de que dos o mas inmuebles con distintas referencias catastrales compartan elementos estructurales y funcionales, en cuyo caso podrá presentarse un único informe de evaluación. Cuando existan varios edificios o construcciones en una única referencia catastral se realizarán tantos Informes de evaluación como edificios o construcciones existan.

6.- Que plazos tiene:

El cumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación de edificios se verificará, dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla la antigüedad de 50 años. La fecha de construcción del edificio se puede consultar en la [Web de Catastro Virtual](#), conociendo la referencia catastral de cada parcela. No obstante, el Ayuntamiento envía cartas informativas a todos los propietarios de los edificios con obligación de realizar el IEE, tanto porque ya tengan la antigüedad de 50 años como porque hayan transcurrido los 10 años desde el último Informe de Inspección Técnica del edificio, indicando el **plazo voluntario** para su presentación, dentro del año siguiente a que el edificio cumpla los 50 años.

Cumplidos los plazos establecidos, el órgano de gestión municipal, requerirá de los obligados la presentación de los Informes de Evaluación de Edificios, concediéndoles un **plazo obligatorio** de 3 meses.

No presentar el Informe IEE, de acuerdo a lo regulado en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, **supone una infracción urbanística grave** que conlleva una multa de 3.000 € a 6.000 € y la ejecución subsidiaria del Informe a costa del propietario.

7.- Como se pasa el IEE:

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 los Anexos de la Ordenanza Municipal arriba referida (www.granada.org), presentándolo en el **registro municipal** del Ayuntamiento para su constatación por el Servicio de Conservación de la Edificación. Serán de cuenta del obligado los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del Informe de Evaluación, sin perjuicio del sistema de ayudas públicas que se instrumente por el Estado o la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el supuesto de que el Informe de Evaluación sea **Favorable** el órgano municipal adoptará y comunicará acuerdo en ese sentido favorable.

**DIRECCION TECNICA DE OBRAS
SUBDIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
Servicio de Conservación de edificios.**

En el caso de que el informe de evaluación **no sea Favorable** y exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación o la adopción de medidas urgentes para alcanzar las condiciones exigibles, el órgano de gestión municipal, realizará alguna de las siguientes actuaciones:

- a) Requerir al interesado para que en el **plazo de 6 meses solicite licencia municipal** para la ejecución de las obras de conservación indicadas.
- b) 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 (granada.org), 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.

8.- Como se entrega la documentación:

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 visados por el Colegio Profesional correspondiente ó dichos documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental emitido por el Colegio Profesional correspondiente.
2. En defecto de lo anterior, de deberá presentar, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:
 - Certificado de estar Colegiado, emitido por el Colegio Profesional correspondiente, del que se presupondrá no estar incurso en inhabilitación profesional.
 - Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de la actividad profesional.