



## INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

14 de mayo de 2018

Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana (D.O.C.V. de 7 de mayo de 2018).

La Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación (LOFCE), y su antecedente estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE), insisten no solo en la importancia económica del sector de la edificación, sino también en su componente cultural, conformadora del paisaje y del patrimonio arquitectónico, así como su componente social como hábitat de las actividades humanas y como atención al derecho básico a la vivienda. Por otro lado, en cuanto al proceso edificatorio, los agentes responsables y las características de la edificación, se incide en cuestiones de calidad que, además de garantizar los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, incorporen como tales los de reducción del impacto medioambiental y los de sostenibilidad. Y entre los aspectos de habitabilidad, es decir, los referidos al bienestar de las personas, la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, todo ello dentro de un marco de responsabilidad sobre la conservación de las edificaciones que los atiendan adecuadamente.

En la Comunitat Valenciana la legislación sectorial en materia de vivienda, como la específica Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, avanza la cuestión de las inspecciones periódicas de los edificios, pero será el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, el que establezca la regulación para el conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda mediante el informe de conservación del edificio (ICE), como

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



lo haría a continuación el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas, y al que, mediante el Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, se le introduciría la evaluación energética. El informe estaba planteado, a todos los efectos, con carácter subsidiario, cuando no existiese regulación específica por la administración local competente.

La legislación urbanística valenciana, concretamente la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), en su artículo 180 establece la obligación de promover un informe de evaluación sobre el estado del edificio.

La situación expuesta, con tantos antecedentes normativos, hace necesaria la clarificación del informe referido en cuanto a denominación, casuística, contenido y alcance, con el objeto, por otra parte, de simplificar y dar coherencia a las actuaciones de inspección a través de un procedimiento que dé lugar a un documento ajustado a su finalidad. Este es el objetivo de la presente disposición, en la que dicho informe pasa a tener la denominación de «informe de evaluación del edificio de viviendas. Comunitat Valenciana», en adelante IEEV.CV.

El contenido del IEEV.CV aquí regulado, sigue las directrices de la LOTUP, reflejando la información y análisis del estado del edificio respecto a su conservación, a las condiciones de accesibilidad y la evaluación energética del mismo.

Además en el presente decreto se regula la creación y funcionamiento del Registro autonómico de los informes de evaluación de los edificios de viviendas en la Comunitat Valenciana. Este registro se plantea en dos secciones diferenciadas, una para los edificios residenciales de vivienda colectiva o plurifamiliares, sobre los que la Generalitat ejercerá un seguimiento activo sobre la realización del IEEV.CV y sus requerimientos, y otra sección para los de tipo unifamiliar.

El Decreto 53/2018, de 27 de abril, pretende clarificar los principios referidos a la denominación, casuística, contenido y alcance del ahora denominado «informe de evaluación del edificio de viviendas. Comunitat Valenciana» (IEEV.CV), con el objeto de simplificar y dar coherencia a las actuaciones de inspección a través de un procedimiento que dé lugar a un documento ajustado a su finalidad.

## 1. Sujetos

Este decreto es de aplicación a los edificios de tipología residencial con uso de vivienda (tanto edificaciones unifamiliares como plurifamiliares), sin perjuicio de que el edificio pueda contener además otros usos distintos (art. 2.1).

A los propietarios/as de edificios, tanto personas físicas o jurídicas, ya sean propiedad única, comunidades o agrupaciones.



## **2. Registros e inscripciones (Documentación)**

La realización del IEEV.CV y su inscripción telemática en el Registro autonómico de IEEV.CV será obligatoria para los edificios con una antigüedad superior a 50 años (salvo expediente de declaración de ruina) y cuando los propietarios pretendan acogerse a programas públicos de ayudas para el fomento de la rehabilitación (arts. 3.2 y 5 a 7).

Los datos serán de acceso municipal a fin de que los ayuntamientos velen sobre las exigencias relativas al deber de conservación y seguridad de los inmuebles, así como los necesarios ajustes razonables en materia de accesibilidad que se deriven de dichos informes (art. 5).

El centro directivo que gestiona el Registro efectuará un seguimiento de los edificios de toda la Comunitat Valenciana y conjuntamente con el Institut Cartogràfic Valencià elaborará un mapa accesible a cualquier persona usuaria con la información contenida en el artículo 12.

## **3. Obligaciones y responsabilidades**

La obligación formal de disponer de IEEV.CV y costear su realización recaerá sobre las personas, físicas o jurídicas propietarias del inmueble. En el caso de propiedad horizontal será la comunidad de propietarios/as la responsable (art. 3.1).

La propiedad deberá incluir el IEEV.CV en el libro del edificio (art. 3.6).

La Generalitat podrá promover medidas de apoyo, en colaboración con los ayuntamientos, para la realización de planes municipales de valuación de edificios de viviendas que impliquen la redacción del IEEV.CV de los edificios de determinadas áreas por mayor riesgo como consecuencia de condiciones ambientales desfavorables o por ser áreas con edificaciones de baja calidad constructiva (art. 11.5).

## **4. Métodos de control**

Se realizará un informe de evaluación del edificio (IEEV.CV) por cada edificio vinculado con una referencia catastral determinada. En el caso de que en un edificio con la misma referencia catastral existan varias comunidades de propietarios/as constituidas e identificadas con un CIF diferente podrá aportarse un IEEV.CV independiente por cada comunidad (vid. art. 2.2).



El IEEV.CV, extenderá su eficacia a todas y cada una de las viviendas existentes en el inmueble, incluidos los locales excepto en lo referente a eficiencia energética y accesibilidad (art. 2.3).

El IEEV.CV tendrá una validez de 10 años a contar desde la fecha de presentación telemática del mismo en el registro creado al efecto (art. 3.5).

Contendrá la evaluación del estado de conservación del edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio y la evaluación de la eficiencia energética del edificio (vid. art. 4).

Queda excluida del IEEV.CV la verificación de instalaciones privativas de cada vivienda o local y aquellas instalaciones o elementos comunes del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica.

El procedimiento para la elaboración del IEEV.CV es el detallado en el documento denominado «Procedimiento para la elaboración del informe de evaluación del edificio. Comunitat Valenciana» (DRD 08).

Si en el momento de hacerse efectiva la obligación ya existe un informe de inspección técnica (ITE) o un informe de evaluación de los edificios (IEE.CV) se actuará conforme a lo indicado a las Disposiciones Transitorias 1ª y 2ª.

Para elaborar el IEEV.CV, el personal técnico inspector deberá realizar una inspección visual del inmueble de acuerdo con la guía de inspección recogida en el procedimiento de elaboración del IEEV.CV descrito en el artículo 4.6 de este decreto. Si durante la misma se detecta la existencia de riesgo inminente se notificará sin demora a la parte propietaria y al ayuntamiento (art. 7 y 8)

Cada ayuntamiento podrá acceder y descargar del Registro los informes correspondientes a su municipio a los efectos de realizar el control y seguimiento necesario en cumplimiento de la obligación del deber de conservación y rehabilitación de los edificios, exigiendo a quienes tengan la obligación la subsanación que corresponda de las deficiencias detectadas en el IEEV.CV (art. 11).

Si transcurridos 2 meses desde el requerimiento al propietario/a obligado a la realización del IEEV.CV no fuera presentado el documento acreditativo, los ayuntamientos podrán actuar de forma subsidiaria llevando a cabo su redacción a costa de los obligados, y aplicando la potestad sancionadora que la legislación urbanística disponga (art. 11.4).

## **Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori**

*DECRET 53/2018, de 27 d'abril, del Consell, pel qual es regula la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial d'habitatge i el seu Registre autonòmic en l'àmbit de la Comunitat Valenciana. [2018/4412]*

### PREÀMBUL

L'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana estableix en l'article 49.1.9ª que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i del litoral, urbanisme i habitatge.

La Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (LOFCE), i el seu antecedent estatal, la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE), insisteixen no solament en la importància econòmica del sector de l'edificació, sinó també en el seu component cultural, conformador del paisatge i del patrimoni arquitectònic, així com el seu component social com a hàbitat de les activitats humanes i com a atenció al dret bàsic a l'habitatge. D'altra banda, quant al procés edificatori, els agents responsables i les característiques de l'edificació, s'incideix en qüestions de qualitat que, a més de garantir els requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat, incorporen com a tals els de reducció de l'impacte mediambiental i els de sostenibilitat. I entre els aspectes d'habitabilitat, és a dir, els referits al benestar de les persones, la protecció contra el soroll, l'aïllament tèrmic o l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda, tot això dins d'un marc de responsabilitat sobre la conservació de les edificacions que els atenguen adequadament.

A la Comunitat Valenciana la legislació sectorial en matèria d'habitatge, com l'específica Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, avança la qüestió de les inspeccions periòdiques dels edificis, però serà el Decret 81/2006, de 9 de juny, del Consell, el que estableix la regulació per al coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatge mitjançant l'informe de conservació de l'edifici (ICE), com ho faria a continuació el Decret 189/2009, de 23 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de rehabilitació d'edificis i habitatges, al qual, mitjançant el Decret 43/2011, de 29 d'abril, del Consell, se li introduiria l'avaluació energètica. L'informe estava plantejat, amb caràcter general, amb caràcter subsidiari, quan no existira regulació específica per l'administració local competent.

La legislació urbanística valenciana, concretament la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP), en l'article 180 estableix l'obligació de promoure un informe d'avaluació sobre l'estat de l'edifici.

La situació exposada, amb tants antecedents normatius, fa necessària la clarificació de l'informe referit quant a denominació, casuística, contingut i abast, amb l'objecte, d'altra banda, de simplificar i donar coherència a les actuacions d'inspecció a través d'un procediment que done lloc a un document ajustat a la seua finalitat. Aquest és l'objectiu de la present disposició, en la qual aquest informe passa a tindre la denominació d'«informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges. Comunitat Valenciana», d'ara endavant IEEV.CV.

El contingut de l'IEEV.CV que ací es regula segueix les directrius de la LOTUP, i reflecteix la informació i anàlisi de l'estat de l'edifici respecte a la seua conservació, a les condicions d'accessibilitat i l'avaluació energètica d'aquest.

A més en el present decret es regula la creació i funcionament del Registre autonòmic dels informes d'avaluació dels edificis d'habitatges a la Comunitat Valenciana. Aquest registre es planteja en dues seccions diferenciades, una per als edificis residencials d'habitatge col·lectiu o plurifamiliars, sobre els quals la Generalitat exercirà un seguiment actiu sobre la realització de l'IEEV.CV i els seus requeriments, i una altra secció per als de tipus unifamiliar.

En compliment del que estableix l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració del present decret s'ha actuat d'acord

## **Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio**

*DECRETO 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana. [2018/4412]*

### PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana establece en el artículo 49.1.9.ª que la Generalitat tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación (LOFCE), y su antecedente estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE), insisten no solo en la importancia económica del sector de la edificación, sino también en su componente cultural, conformadora del paisaje y del patrimonio arquitectónico, así como su componente social como hábitat de las actividades humanas y como atención al derecho básico a la vivienda. Por otro lado, en cuanto al proceso edificatorio, los agentes responsables y las características de la edificación, se incide en cuestiones de calidad que, además de garantizar los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, incorporen como tales los de reducción del impacto medioambiental y los de sostenibilidad. Y entre los aspectos de habitabilidad, es decir, los referidos al bienestar de las personas, la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, todo ello dentro de un marco de responsabilidad sobre la conservación de las edificaciones que los atiendan adecuadamente.

En la Comunitat Valenciana la legislació sectorial en matèria de vivienda, como la específica Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, avanza la cuestión de las inspecciones periódicas de los edificios, pero será el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, el que establezca la regulación para el conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda mediante el informe de conservación del edificio (ICE), como lo haría a continuación el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas, y al que, mediante el Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, se le introduciría la evaluación energética. El informe estaba planteado, a todos los efectos, con carácter subsidiario, cuando no existiese regulación específica por la administración local competente.

La legislació urbanística valenciana, concretament la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), en su artículo 180 establece la obligación de promover un informe de evaluación sobre el estado del edificio.

La situación expuesta, con tantos antecedentes normativos, hace necesaria la clarificación del informe referido en cuanto a denominación, casuística, contenido y alcance, con el objeto, por otra parte, de simplificar y dar coherencia a las actuaciones de inspección a través de un procedimiento que dé lugar a un documento ajustado a su finalidad. Este es el objetivo de la presente disposición, en la que dicho informe pasa a tener la denominación de «informe de evaluación del edificio de viviendas. Comunitat Valenciana», en adelante IEEV.CV.

El contenido del IEEV.CV aquí regulado, sigue las directrices de la LOTUP, reflejando la información y análisis del estado del edificio respecto a su conservación, a las condiciones de accesibilidad y la evaluación energética del mismo.

Además en el presente decreto se regula la creación y funcionamiento del Registro autonómico de los informes de evaluación de los edificios de viviendas en la Comunitat Valenciana. Este registro se plantea en dos secciones diferenciadas, una para los edificios residenciales de vivienda colectiva o plurifamiliares, sobre los que la Generalitat ejercerá un seguimiento activo sobre la realización del IEEV.CV y sus requerimientos, y otra sección para los de tipo unifamiliar.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración del presente decreto se

amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Aquesta disposició està inclosa en el Plan normatiu de l'Administració de la Generalitat per a 2018.

Per tot això, de conformitat amb el que disposen els articles 18.f, 28.c i 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i a proposta del president de la Generalitat, en virtut de l'assumpció de funcions efectuada per l'article 1 del Decret 4/2018, de 26 de març, del president de la Generalitat, pel qual es resol la substitució de la titular de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, i es deleguen determinades atribucions, i amb la deliberació prèvia del Consell en la seua reunió de 27 d'abril de 2018,

## DECRETE

### CAPÍTOL I

#### *Disposicions generals*

##### *Article 1. Objecte*

L'objecte d'aquest decret és regular el contingut i formalització de l'informe d'avaluació de l'edifici, aplicable a les edificacions amb ús residencial d'habitatge, tant unifamiliars com plurifamiliars (IEEV.CV), així com la seua tramitació i registre oficial.

L'informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges és el document que descriu les característiques constructives dels elements comuns d'un edifici existent, indicant el seu estat de conservació, les seues condicions d'accessibilitat i eficiència energètica, i assenyalant les deficiències constructives, funcionals, de seguretat o d'habitabilitat detectades, amb la finalitat d'advertir sobre aquestes i orientar sobre les accions necessàries per a mantindre l'adequat estat de conservació de l'edifici, així com per a millorar la seua accessibilitat i eficiència energètica.

##### *Article 2. Àmbit d'aplicació*

1. Aquest decret és aplicable als edificis de tipologia residencial amb ús d'habitatge, sense perjudici que l'edifici pugua contindre a més altres usos diferents.

2. Es realitzarà un IEEV.CV per cada edifici vinculat amb una referència cadastral determinada, és a dir, a cada edifici d'habitatges identificat amb els catorze primers dígits de la referència cadastral correspondrà un únic informe d'avaluació.

No obstant això, en el cas que en un edifici amb la mateixa referència cadastral hi haja diverses comunitats de propietaris i propietàries constituïdes i identificades amb un CIF diferent cadascuna d'elles, podrà aportar-se un IEEV.CV independent per cada comunitat. En aquest cas, per a poder registrar l'IEEV.CV d'alguna d'aquestes comunitats, s'haurà de comunicar prèviament al centre directiu responsable de la gestió del registre, la identificació de totes les comunitats constituïdes amb un CIF diferent que parteixen de la mateixa referència cadastral.

3. L'IEEV.CV estendrà la seua eficàcia a tots i cadascun dels habitatges existents en l'immoble i també als locals llevat del que fa referència a eficiència energètica i accessibilitat d'aquests últims.

### CAPÍTOL II

#### *Obligatorietat i contingut*

##### *Article 3. Obligatorietat*

1. L'obligació formal de disposar de l'IEEV.CV i costejar la seua realització recaurà sobre les persones, físiques o jurídiques propietàries de l'immoble.

En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal serà la comunitat de propietaris i propietàries la responsable del compliment d'aquesta obligació.

2. La realització de l'IEEV.CV i la seua inscripció en el Registre serà obligatòria en els supòsits següents:

a) Quan l'edifici amb ús d'habitatge tinga una antiguitat superior a 50 anys.

Es prendrà com a data de construcció de l'immoble la que figure en la informació cadastral, llevat que es justifique documentalment una

ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2018.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.f, 28.c y 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y a propuesta del presidente de la Generalitat, en virtud de la asunción de funciones efectuada por el artículo 1 del Decreto 4/2018, de 26 de marzo, del presidente de la Generalitat, por el que se resuelve la sustitución de la titular de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y se delegan determinadas atribuciones, y previa deliberación del Consell en su reunión de 27 de abril de 2018,

## DECRETO

### CAPÍTULO I

#### *Disposiciones generales*

##### *Artículo 1. Objeto*

El objeto del presente decreto es regular el contenido y formalización del informe de evaluación del edificio, aplicable a las edificaciones con uso residencial de vivienda, tanto unifamiliares como plurifamiliares (IEEV.CV), así como su tramitación y registro oficial.

El informe de evaluación del edificio de viviendas es el documento que describe las características constructivas de los elementos comunes de un edificio existente, indicando su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, señalando las deficiencias constructivas, funcionales, de seguridad o de habitabilidad detectadas, con el fin de advertir sobre ellas y orientar sobre las acciones necesarias para mantener el adecuado estado de conservación del edificio, así como para mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

##### *Artículo 2. Ámbito de aplicación*

1. Este decreto es de aplicación a los edificios de tipología residencial con uso de vivienda, sin perjuicio de que el edificio pueda contener además otros usos distintos.

2. Se realizará un IEEV.CV por cada edificio vinculado con una referencia catastral determinada, es decir, a cada edificio de viviendas identificado con los catorce primeros dígitos de la referencia catastral correspondrá un único informe de evaluación.

No obstante, en el caso de que en un edificio con la misma referencia catastral existan varias comunidades de propietarios y propietarias constituídas e identificadas con un CIF diferente cada una de ellas, podrá aportarse un IEEV.CV independiente por cada comunidad. En este caso, para poder registrar el IEEV.CV de alguna de estas comunidades, se deberá comunicar previamente al centro directivo responsable de la gestión del registro, la identificación de todas las comunidades constituídas con un CIF diferente que parten de la misma referencia catastral.

3. El IEEV.CV, extenderá su eficacia a todas y cada una de las viviendas existentes en el inmueble y también a los locales excepto en lo referente a eficiencia energética y accesibilidad de estos últimos.

### CAPÍTULO II

#### *Obligatoriedad y contenido*

##### *Artículo 3. Obligatoriedad*

1. La obligación formal de disponer del IEEV.CV y costear su realización recaerá sobre las personas, físicas o jurídicas propietarias del inmueble.

En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal será la comunidad de propietarios y propietarias la responsable del cumplimiento de esta obligación.

2. La realización del IEEV.CV y su inscripción en el Registro será obligatorio en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio con uso de vivienda tenga una antigüedad superior a 50 años.

Se tomará como fecha de construcción del inmueble la que figure en la información catastral, salvo que se justifique documentalment



altra data de finalització de la construcció diferent de la reflectida en el cadastre.

El termini límit de presentació i registre de l'IEEV.CV serà el 31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici complisca 50 anys.

b) Quan les persones propietàries dels edificis d'habitatges, unifamiliars o plurifamiliars, pretenguen acollir-se a programes públics d'ajudes per al foment de la rehabilitació, independentment de l'antiguitat de l'edifici.

3. Queden exclosos de l'obligació de realitzar l'IEEV.CV els edificis d'habitatges amb més de cinquanta anys sobre els quals s'haja iniciat un expedient de declaració de ruïna. Si la resolució final és desestimatoria de la declaració de ruïna, l'IEEV.CV haurà de realitzar-se i registrar-se en el termini màxim de dos mesos des de la notificació d'aquesta resolució.

4. Els qui tenen l'obligació de disposar de l'IEEV.CV, persones propietàries úniques d'edificis, comunitats i agrupacions de propietaris i propietàries, hauran de facilitar als qui realitzen la inspecció, l'accés a totes les zones que consideren per a la seua avaluació, fins i tot a través dels elements privats, conforme la llei de propietat horitzontal.

5. L'IEEV.CV tindrà una validesa de 10 anys comptats des de la data de la seua presentació telemàtica en el registre creat a aquest efecte. La propietat haurà de presentar un nou IEEV.CV abans de la finalització d'aqueix termini.

6. La propietat haurà d'incloure l'IEEV.CV en el llibre de l'edifici, de conformitat amb la disposició addicional segona del Decret 25/2011, de 18 de març, del Consell, pel qual s'aprova el llibre de l'edifici per als edificis d'habitatge, així com la documentació corresponent de les actuacions que, si escau, es realitzen derivades de l'informe esmentat.

7. Les persones propietàries dels edificis d'ús habitatge de les quals no disposen de l'IEEV.CV, estant obligades legalment a això, incorreran en infracció urbanística amb l'abast i les conseqüències que la legislació urbanística autonòmica estableixca.

#### *Article 4. Contingut i procediment d'elaboració de l'informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges*

1. L'IEEV.CV contindrà l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb diversitat funcional per a l'accés i utilització de l'edifici i l'avaluació de l'eficiència energètica de l'edifici, realitzada conforme al procediment establert per la normativa vigent.

2. Respecte a l'estat de conservació, l'IEEV.CV identificarà les lesions i símptomes detectats mitjançant la inspecció visual en els seus elements comuns com són l'estructura, façanes, mitgeres, cobertes, sostres i sòls de l'edifici i en les instal·lacions de subministrament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament elèctric, així com el nivell d'importància dels danys i les actuacions de manteniment, d'intervenció a mitjà termini o d'intervenció urgent, segons siga el cas.

3. Respecte a les condicions bàsiques d'accessibilitat, el IEEV.CV identificarà les barreres arquitectòniques detectades i proposarà, si escau, les intervencions necessàries per a realitzar els ajustos raonables en aqueixa matèria en els seus elements comuns.

4. Respecte a l'avaluació energètica, aquesta es limitarà a la part de l'edifici l'ús del qual siga residencial habitatge i se n'exclou els locals destinats a altres usos. Aquesta avaluació es realitzarà mitjançant un dels procediments de certificació de l'eficiència energètica reconeguts per l'administració competent en matèria d'energia. La realització d'aquesta avaluació energètica no implica l'obtenció del certificat d'eficiència energètica a l'efecte de complir el que estableix el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis per a la venda o lloguer d'un edifici existent o part d'aquest. Si és necessari obtindre-la, s'haurà de seguir el procediment establert en el Decret 39/2015, de 2 d'abril, del Consell, pel qual es regula la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

5. Queda exclosa de l'IEEV.CV la verificació d'instal·lacions privatives de cada habitatge o local i aquelles instal·lacions o elements comuns de l'edifici la revisió o inspecció tècnica dels quals està sotmesa a normativa sectorial específica, com ara ascensors, instal·lacions elèctriques, de telecomunicació, de calefacció o de producció d'aigua

otra fecha de finalización de la construcción distinta de la reflejada en el catastro.

El plazo límite de presentación y registro del IEEV.CV será el 31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años.

b) Cuando las personas propietarias de los edificios de viviendas, unifamiliares o plurifamiliares, pretendan acogerse a programas públicos de ayudas para el fomento de la rehabilitación, independientemente de la antigüedad del edificio.

3. Quedan excluidos de la obligación de realizar el IEEV.CV los edificios de viviendas con más de cincuenta años sobre los que se haya iniciado un expediente de declaración de ruina. Si la resolución final fuese desestimatoria de la declaración de ruina el IEEV.CV deberá realizarse y registrarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicha resolución.

4. Quienes tienen la obligación de disponer del IEEV.CV, personas propietarias únicas de edificios, comunidades y agrupaciones de propietarios y propietarias, deberán facilitar a quienes realicen la inspección, el acceso a todas las zonas que consideren para su valoración, incluso a través de los elementos privativos, conforme la ley de propiedad horizontal.

5. El IEEV.CV tendrá una validez de 10 años a contar desde la fecha de presentación telemática del mismo en el registro creado al efecto. La propiedad deberá presentar un nuevo IEEV.CV antes de la finalización de ese plazo.

6. La propiedad deberá incluir el IEEV.CV en el libro del edificio, de conformidad con la disposición adicional segunda del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda, así como la documentación correspondiente de las actuaciones que, en su caso, se realicen derivadas de dicho informe.

7. Las personas propietarias cuyos edificios de uso vivienda no dispongan del IEEV.CV, estando obligadas legalmente a ello, incurrirán en infracción urbanística con el alcance y consecuencias que la legislación urbanística autonómica establezca.

#### *Artículo 4. Contenido y procedimiento de elaboración del informe de evaluación del edificio de viviendas*

1. El IEEV.CV contendrá la evaluación del estado de conservación del edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio y la evaluación de la eficiencia energética del edificio, realizada conforme al procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Respecto al estado de conservación, el IEEV.CV identificará las lesiones y síntomas detectados mediante la inspección visual en sus elementos comunes como son la estructura, fachadas, medianeras, cubiertas, techos y suelos del edificio y en las instalaciones de suministro de agua, evacuación de aguas y suministro eléctrico, así como el nivel de importancia de los daños y las actuaciones de mantenimiento, de intervención a medio plazo o de intervención urgente, según sea el caso.

3. Respecto a las condiciones básicas de accesibilidad, el IEEV.CV identificará las barreras arquitectónicas detectadas y propondrá, si procede, las intervenciones necesarias para realizar los ajustes razonables en esa materia en sus elementos comunes.

4. Respecto a la evaluación energética, esta se limitará a la parte del edificio cuyo uso sea residencial vivienda, excluyendo los locales destinados a otros usos. Esta evaluación se realizará mediante uno de los procedimientos de certificación de la eficiencia energética reconocidos por la administración competente en materia de energía. La realización de esta evaluación energética no implica la obtención del certificado de eficiencia energética a los efectos de cumplir lo establecido en el 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 para la venta o alquiler de un edificio existente o parte del mismo. De ser precisa su obtención, deberá seguirse el procedimiento establecido en el Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

5. Queda excluida del IEEV.CV la verificación de instalaciones privativas de cada vivienda o local y aquellas instalaciones o elementos comunes del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua

calenta sanitària. S'informarà exclusivament sobre la seua existència i característiques.

6. El procediment per a l'elaboració de l'IEEV.CV és el detallat en el document reconegut amb codi DRD 08 en vigor, denominat «Procediment per a l'elaboració de l'informe d'avaluació de l'edifici. Comunitat Valenciana», accessible de forma gratuïta des de la seua electrònica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, o les seues posteriors actualitzacions, el qual recull la guia d'inspecció i l'eina informàtica IEEV.CV necessàries per a l'elaboració de l'informe i per a la seua inclusió en el Registre autonòmic de l'IEEV.CV.

7. Les dades i els resultats de l'IEEV.CV seran antecedents de referència per a la confecció, si escau, del programa de manteniment que forma part del llibre de l'edifici rehabilitat.

8. Així mateix aquestes dades podran servir per a documentar els censos sobre necessitats de rehabilitació d'habitatges a la Comunitat Valenciana.

### CAPÍTOL III

#### *Registre i tramitació de l'IEEV.CV*

##### *Article 5. Registre de l'informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges*

1. Es crea el Registre autonòmic de l'IEEV.CV, que serà gestionat pel departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

2. En el registre esmentat quedarà constància de la data de presentació dels IEEV.CV i del contingut dels documents d'inspecció, en la forma que es determina en l'apartat 6 de l'article anterior.

3. El Registre tindrà caràcter administratiu i es regirà pel que estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

4. Les dades de caràcter personal contingudes en l'IEEV.CV i el seu registre, podran ser incloses en el fitxer «Habitatge i Projectes Urbans», inscrit en el Registre General de Protecció de Dades, per al seu tractament per l'òrgan administratiu, en l'ús de les funcions pròpies que tinga atribuïdes i en l'àmbit de les seues competències.

5. Les dades corresponents als IEEV.CV seran d'accés municipal a fi que els ajuntaments, dins del seu àmbit competencial, vetlen sobre les exigències relatives en deure conservació i seguretat dels immobles, així com els necessaris ajustos raonables en matèria d'accessibilitat que es deriven dels informes esmentats.

6. L'obligatorietat, prevista en aquest decret, de comptar amb l'IEEV.CV, només s'entendrà complida a partir de la data en què se sol·licita la inscripció de l'informe esmentat en aquest registre.

##### *Article 6. Procediment de tramitació de l'IEEV.CV i la seua inscripció en el Registre autonòmic*

1. La sol·licitud d'inscripció en el Registre de l'IEEV.CV es realitzarà telemàticament a través de la seua electrònica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, que generarà un justificant d'haver-la presentat.

2. Una vegada presentat telemàticament l'IEEV.CV es validarà per part del centre directiu que gestiona el Registre, i bàsicament consistirà a comprovar que està emplenat en tots els seus apartats i redactat per personal tècnic competent.

Aquest centre directiu l'inscriurà en el Registre i comunicarà a la propietat i a l'ajuntament el número d'expedient de l'IEEV.CV que se li ha atorgat.

3. La inscripció dels IEEV.CV en el Registre no suposarà, en cap cas, la conformitat de l'Administració amb el seu contingut.

##### *Article 7. Estructura del Registre de l'IEEV.CV*

El Registre autonòmic de l'IEEV.CV s'estructura en dues seccions diferenciades, una per als edificis residencials d'habitatge col·lectiu, o plurifamiliars, i una altra per als edificis de tipus unifamiliar.

Cada expedient s'identificarà amb una sèrie de dígits on s'indicarà el número d'expedient i l'any en què es presenta, la secció (plurifamiliars o unifamiliars) i el codi del municipi a què pertany l'edifici.

caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y características.

6. El procedimiento para la elaboración del IEEV.CV es el detallado en el documento reconocido con código DRD 08 en vigor, denominado «Procedimiento para la elaboración del informe de evaluación del edificio. Comunitat Valenciana», accesible de forma gratuita desde la sede electrónica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, o sus posteriores actualizaciones, el cual recoge la guía de inspección y la herramienta informática IEEV.CV necesarias para la elaboración del informe y para su inclusión en el Registro autonómico del IEEV.CV.

7. Los datos y resultados del IEEV.CV serán antecedentes de referencia para la confección, en su caso, del programa de mantenimiento que forma parte del libro del edificio rehabilitado.

8. Asimismo estos datos podrán servir para documentar los censos sobre necesidades de rehabilitación de viviendas en la Comunitat Valenciana.

### CAPÍTULO III

#### *Registro y tramitación del IEEV.CV*

##### *Artículo 5. Registro del informe de evaluación del edificio de viviendas*

1. Se crea el Registro autonómico de IEEV.CV, que será gestionado por el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda.

2. En el citado registro quedará constancia de la fecha de presentación de los IEEV.CV y del contenido de los documentos de inspección, en la forma que se determina en el apartado 6 del artículo anterior.

3. El Registro tendrá carácter administrativo y se regirá por lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

4. Los datos de carácter personal contenidos en el IEEV.CV y su registro, podrán ser incluidos en el fichero «Vivienda y Proyectos Urbano», inscrito en el Registro General de Protección de Datos, para su tratamiento por el órgano administrativo, en el uso de las funciones propias que tenga atribuidas y en el ámbito de sus competencias.

5. Los datos correspondientes a los IEEV.CV serán de acceso municipal a fin de que los ayuntamientos, dentro de su ámbito competencial, velen sobre las exigencias relativas al deber de conservación y seguridad de los inmuebles, así como los necesarios ajustes razonables en materia de accesibilidad que se deriven de dichos informes.

6. La obligatoriedad, prevista en este decreto, de contar con el IEEV.CV, solo se entenderá cumplida a partir de la fecha en que se solicite la inscripción de dicho informe en este registro.

##### *Artículo 6. Procedimiento de tramitación del IEEV.CV y su inscripción en el Registro Autonómico*

1. La solicitud de inscripción en el Registro del IEEV.CV se realizará telemáticamente a través de la sede electrónica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, que generará un justificante de haberla presentado.

2. Una vez presentado telemáticamente el IEEV.CV se procederá a su validación, por parte del centro directivo que gestiona el Registro, y que básicamente consistirá en comprobar que está cumplimentado en todos sus apartados y redactado por personal técnico competente.

Este centro directivo procederá a su inscripción en el Registro y comunicará a la propiedad y al ayuntamiento el número de expediente del IEEV.CV que se le ha otorgado.

3. La inscripción de los IEEV.CV en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del mismo.

##### *Artículo 7. Estructura del Registro del IEEV.CV*

El Registro autonómico del IEEV.CV se estructura en dos secciones diferenciadas, una para los edificios residenciales de vivienda colectiva, o plurifamiliares, y otra para los edificios de tipo unifamiliar.

Cada expediente se identificará con una serie de dígitos donde se indicará el número de expediente y año en que se presenta, la sección (plurifamiliares o unifamiliares) y el código del municipio al que pertenece el edificio.



Cada edifici identificat pels catorze primers dígitos de la seua referència cadastral tindrà una carpeta on es podran incloure, si escau, els documents següents:

- a) Els IEEV.CV de l'edifici que s'han realitzat al llarg del temps.
- b) Les comunicacions i incidències generades en la tramitació, seguiment i control de l'IEEV.CV.

En el cas especial previst en l'article 2, d'edificis amb una referència cadastral i amb diverses comunitats de propietaris i propietàries amb CIF diferents, es crearà una carpeta independent per a cadascuna de les comunitats constituïdes.

#### *Article 8. Personal inspector redactor de l'IEEV.CV*

1. L'IEEV.CV podrà ser subscrit tant per personal tècnic facultatiu competent com, si escau, per les entitats d'inspecció registrades que puga haver-hi en les comunitats autònomes, sempre que compten amb aquest personal. A aquests efectes, es considera personal tècnic facultatiu competent qui estiga en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació amb ús residencial, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

2. Amb la finalitat d'afavorir la millor capacitat professional en el maneig de les eines informàtiques per a l'elaboració de l'IEEV.CV, s'oferiran cursos establits a aquest efecte pel centre directiu de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, en col·laboració amb l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE).

Professionals que ofereixen serveis d'elaboració d'IEEV.CV i hagen acreditat la seua capacitat actualitzada a través de l'Institut Valencià de l'Edificació, podran sol·licitar al centre directiu competent en matèria d'habitatge de la Generalitat, de forma voluntària i per via telemàtica mitjançant signatura electrònica, la seua inscripció en un apartat específic del Registre que estarà a la disposició de qualsevol persona interessada.

#### *Article 9. Obligacions del personal d'inspecció i redacció de l'IEEV.CV*

1. El personal tècnic competent que emeta l'informe de l'IEEV.CV s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat, independència i veracitat de les manifestacions que hi expresse.

2. El personal tècnic competent que intervé en la redacció de l'IEEV.CV, ho fa mitjançant declaració responsable, conforme a l'article 69 de la Llei 39/2015 i en aquesta queden reflectides les dades identificatives del professional i la declaració que disposa de la documentació que ho acredita.

3. Per a elaborar l'IEEV.CV el personal tècnic inspector haurà de realitzar una inspecció visual de l'immoble d'acord amb la guia d'inspecció recollida en el procediment d'elaboració de l'IEEV.CV descrit en l'article 4.6 d'aquest decret.

4. Per a la realització de la inspecció visual, el personal tècnic haurà de visitar els habitatges, locals i espais comuns necessaris per a la correcta avaluació de les condicions de conservació de l'edifici. Quan les dades obtingudes de la inspecció visual no siguen suficients per a valorar les deficiències detectades, el personal tècnic indicarà en l'informe la conveniència de realitzar un estudi en profunditat del dany observat que determine les seues causes i abast. S'haurà de consignar en l'informe la data en què s'ha realitzat la inspecció visual, així com la data en què ha redactat; no han de transcórrer més de tres mesos entre la data d'inspecció i la data de presentació telemàtica de l'IEEV.CV.

5. Si durant la inspecció s'ha detectat l'existència d'un risc imminent, el personal tècnic inspector haurà de notificar-ho sense demora a la part propietària i a l'ajuntament corresponent mitjançant la Comunicació de risc imminent inclosa en l'aplicació informàtica IEEV.CV, amb la finalitat que s'adopten les mesures de seguretat necessàries. En l'acta final de l'IEEV.CV, el personal tècnic inspector deixarà constància de la data en què va realitzar aquesta comunicació.

Cada edificio identificado por los catorce primeros dígitos de su referencia catastral tendrá una carpeta donde se podrá incluir, en su caso, los siguientes documentos:

- a) Los IEEV.CV del edificio realizados a lo largo del tiempo.
- b) Las comunicaciones e incidencias generadas en la tramitación, seguimiento y control del IEEV.CV.

En el caso especial contemplado en el artículo 2, de edificios con una referencia catastral y con varias comunidades de propietarios y propietarias con CIF diferentes, se creará una carpeta independiente para cada una de las comunidades constituidas.

#### *Artículo 8. Personal inspector redactor del IEEV.CV*

1. El IEEV.CV podrá ser suscrito tanto por personal técnico facultativo competente como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dicho personal. A tales efectos, se considera personal técnico facultativo competente a quien 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 con uso residencial, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Con el fin de favorecer la mejor capacitación profesional en el manejo de las herramientas informáticas para la elaboración del IEEV.CV, se ofrecerán cursos establecidos al efecto por el centro directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda, en colaboración con el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Profesionales que ofrezcan servicios de elaboración de IEEV.CV y hayan acreditado su capacitación actualizada a través del Instituto Valenciano de la Edificación, podrán solicitar al centro directivo competente en materia de vivienda de la Generalitat, de forma voluntaria y por vía telemática mediante firma electrónica, su inscripción en un apartado específico del Registro que estará a disposición de cualquier persona interesada.

#### *Artículo 9. Obligaciones del personal de inspección y redacción del IEEV.CV*

1. El personal técnico competente que emita el informe de IEEV.CV se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad, independencia y veracidad de las manifestaciones que en el mismo exprese.

2. EL personal técnico competente que interviene en la redacción del IEEV.CV, lo hace mediante declaración responsable, conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015 y en ella quedan reflejados los datos identificativos del profesional y la declaración de que dispone de la documentación que lo acredita.

3. Para elaborar el IEEV.CV, el personal técnico inspector deberá realizar una inspección visual del inmueble de acuerdo con la guía de inspección recogida en el procedimiento de elaboración del IEEV.CV descrito en el artículo 4.6 de este decreto.

4. Para la realización de la inspección visual, el personal técnico deberá visitar las viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el personal técnico indicará en el informe la conveniencia de realizar un estudio en profundidad del daño observado que determine sus causas y alcance. Se deberá consignar en el informe la fecha en que se ha realizado la inspección visual, así como la fecha de redacción del mismo, no debiendo transcurrir más de tres meses entre la fecha de inspección y la fecha de presentación telemática del IEEV.CV.

5. Si durante la inspección se hubiera detectado la existencia de un riesgo inminente, el personal técnico inspector deberá notificarlo sin demora a la parte propietaria y al ayuntamiento correspondiente mediante la Comunicación de riesgo inminente incluida en la aplicación informática IEEV.CV, con la finalidad de que se adopten las medidas de seguridad necesarias. En el acta final del IEEV.CV, el personal técnico inspector dejará constancia de la fecha en la que se realizó dicha comunicación.

#### CAPÍTOL IV

##### *Seguiment, control i informació del contingut del Registre*

###### *Article 10. Informe resumit de l'IEEV.CV*

Per a assegurar els principis d'informació i facilitar el coneixement a la ciutadania de l'estat de conservació del parc edificat, a partir de l'IEEV.CV registrat s'elaborarà un informe resumit d'aquest que tindrà el caràcter d'informació pública oberta.

Aquest informe resumit contindrà els apartats següents:

- a) Adreça de l'edifici
- b) Referència cadastral
- c) Any de construcció
- d) Resum de l'estat de conservació i situació d'accessibilitat, mitjançant l'acta final d'inspecció de l'edifici, el model del qual genera l'aplicació IEEV.CV, que inclou el resum d'intervencions que s'han de realitzar a mitjà termini o de forma urgent.
- e) Avaluació d'eficiència energètica de l'edifici, exclouent-ne els locals d'ús diferent del residencial habitatge
- f) Data de finalització de la vigència de l'IEEV.CV registrat.

###### *Article 11. Col·laboració amb els ajuntaments*

1. De conformitat amb el deure d'informació, cooperació i assistència activa s'establiran els mecanismes de col·laboració oportuns entre les administracions públiques, per al subministrament d'informació sobre els IEEV.CV, a l'efecte de les seues respectives competències.

2. Cada ajuntament podrà accedir i descarregar del Registre els informes corresponents al seu municipi per tal de realitzar el control i seguiment necessari en compliment de l'obligació del deure de conservació i rehabilitació dels edificis, i exigirà als qui tinguen l'obligació l'esmena que corresponga de les deficiències detectades en l'IEEV.CV.

3. En el cas que l'ajuntament corresponent considere que la documentació de l'IEEV.CV presentada no compleix els requisits formals exigits, o detecte que el contingut de l'informe no s'ajusta a la realitat de l'immoble, es dirigirà a la part interessada perquè esmene els defectes observats i ho comunicarà al centre directiu que gestiona el Registre. A partir d'aqueix moment es considerarà, amb caràcter general, que l'IEEV.CV no ha sigut acceptat i quedarà pendent fins que s'aporte un nou informe amb les deficiències detectades esmenades.

4. En cas que alguna persona obligada a realitzar l'IEEV.CV no el registre en el termini establert, els ajuntaments podran requerir qui tinga l'obligació perquè en un termini de dos mesos presente el document acreditatiu de la realització de l'IEEV.CV. Transcorregut aquest període sense complir el requeriment, els ajuntaments podran actuar de forma subsidiària i exercir la seua competència d'inspecció, duent a terme la redacció de l'IEEV.CV a costa dels qui tinguen l'obligació, i aplicant la potestat sancionadora que la legislació urbanística disposa.

5. La Generalitat podrà promoure mesures de suport, en col·laboració amb els ajuntaments, per a la realització de plans municipals d'avaluació d'edificis d'habitatges que impliquen la redacció de l'IEEV.CV dels edificis de determinades àrees, independentment de la seua antiguitat, quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

- a) Major risc d'aparició de patologies com a conseqüència de condicions ambientals desfavorables, com ara la proximitat a la costa, l'agressivitat del terreny, la presència de contaminació d'origen industrial o unes altres.
- b) Àrees amb edificacions de baixa qualitat constructiva.

###### *Article 12. Seguiment i control de l'obligatorietat de realitzar l'IEEV.CV*

1. El centre directiu que gestiona el Registre autonòmic, efectuarà un seguiment sobre l'obligatorietat i conseqüències de la realització de l'IEEV.CV dels edificis d'habitatges plurifamiliars de tota la Comunitat Valenciana.

2. En aquest sentit, conjuntament amb l'Institut Cartogràfic Valencià, elaborarà un mapa per a tota la Comunitat Valenciana, accessible a qualsevol persona usuària, on quede reflectida la informació següent referent a edificis d'habitatges plurifamiliars:

#### CAPÍTULO IV

##### *Seguimiento, control e información del contenido del Registro*

###### *Artículo 10. Informe resumido del IEEV.CV*

Para asegurar los principios de información y facilitar el conocimiento a la ciudadanía del estado de conservación del parque edificado, a partir del IEEV.CV registrado se elaborará un informe resumido del mismo que tendrá el carácter de información pública abierta.

Este informe resumido contendrá los siguientes apartados:

- a) Dirección del edificio
- b) Referencia catastral
- c) Año de construcción
- d) Resumen del estado de conservación y situación de accesibilidad, mediante el acta final de inspección del edificio, cuyo modelo genera la aplicación IEEV.CV, que incluye el resumen de intervenciones a realizar a medio plazo o de forma urgente.
- e) Evaluación de eficiencia energética del edificio, excluyendo los locales de uso distinto al residencial vivienda
- f) Fecha de finalización de la vigencia del IEEV.CV registrado.

###### *Artículo 11. Colaboración con los ayuntamientos*

1. De conformidad con el deber de información, cooperación y asistencia activa se establecerán los mecanismos de colaboración oportunos entre las administraciones públicas, para el suministro de información sobre los IEEV.CV, a los efectos de sus respectivas competencias.

2. Cada ayuntamiento podrá acceder y descargar del Registro los informes correspondientes a su municipio a los efectos de realizar el control y seguimiento necesario en cumplimiento de la obligación del deber de conservación y rehabilitación de los edificios, exigiendo a quienes tengan la obligación la subsanación que corresponda de las deficiencias detectadas en el IEEV.CV.

3. En el supuesto de que el ayuntamiento correspondiente, considere que la documentación del IEEV.CV presentada no cumple con los requisitos formales exigidos, o detecte que el contenido del informe no se ajusta a la realidad del inmueble, se dirigirá a la parte interesada para que subsane los defectos observados y se lo comunicará al centro directivo que gestiona el Registro. A partir de ese momento se considerará, a todos los efectos, que el IEEV.CV no ha sido aceptado, quedando pendiente hasta que se aporte un nuevo informe con las deficiencias detectadas subsanadas.

4. En caso de que alguna persona obligada a realizar el IEEV.CV no lo registre en el plazo establecido, los ayuntamientos, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización del IEEV.CV. Transcurrido dicho periodo sin dar cumplimiento al requerimiento, los ayuntamientos podrán actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la redacción del IEEV.CV a costa de quienes tengan la obligación, y aplicando la potestad sancionadora que la legislación urbanística disponga.

5. La Generalitat podrá promover medidas de apoyo, en colaboración con los ayuntamientos, para la realización de planes municipales de evaluación de edificios de viviendas que impliquen la redacción del IEEV.CV de los edificios de determinadas áreas, independientemente de su antigüedad, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Mayor riesgo de aparición de patologías como consecuencia de condiciones ambientales desfavorables, tales como la cercanía a la costa, la agresividad del terreno, la presencia de contaminación de origen industrial u otras.
- b) Áreas con edificaciones de baja calidad constructiva.

###### *Artículo 12. Seguimiento y control de la obligatoriedad de realizar el IEEV.CV*

1. El centro directivo que gestiona el Registro autonómico, efectuará un seguimiento sobre la obligatoriedad y consecuencias de la realización del IEEV.CV de los edificios de viviendas plurifamiliares de toda la Comunitat Valenciana.

2. En este sentido, conjuntamente con el Institut Cartogràfic Valencià, elaborarà un mapa para toda la Comunitat Valenciana, accesible a cualquier persona usuaria, donde quede reflejada la siguiente información referente a edificios de viviendas plurifamiliares:



- a) Els edificis amb una antiguitat superior a 50 anys.
- b) Els edificis que han realitzat l'IEEV.CV i l'informe resumit d'aquest.
- c) Els edificis que haurien de realitzar l'IEEV.CV i encara no l'han realitzat.
- d) Els edificis que estan pendents de realitzar intervencions de caràcter immediat o urgent.
- e) Els edificis que compten amb la inspecció tècnica d'edificis convalidada.

3. En cas que l'IEEV.CV preveja la necessitat d'adoptar mesures d'intervenció urgent, el centre directiu responsable del Registre ho comunicarà a la propietat i a l'ajuntament, a l'efecte que aquest emeta l'ordre d'execució que corresponga, i estableisca la forma i el termini de la realització de les actuacions pertinents. Així mateix, el centre directiu que gestiona el Registre elaborarà un cens amb els edificis pendents d'intervencions urgents, que hi romandran fins que l'ajuntament corresponent li comuniqui que aquestes intervencions han sigut realitzades.

4. Els ajuntaments, en el seu àmbit municipal, podran utilitzar la informació de la secció corresponent del Registre per a realitzar un seguiment dels IEEV.CV d'habitatges unifamiliars en els termes expressats en els punts anteriors.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

##### *Única. Regla de no despesa*

L'aprovació i publicació del present decret no podrà tindre cap incidència en la dotació dels capítols de despesa assignats a la conselleria i, en tot cas, haurà de ser atés amb els mitjans personals i materials de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

##### *Primera. Edificis amb informe d'inspecció tècnica (ITE) en vigor*

Si en el moment de fer-se efectiva l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació dels edificis d'habitatges IEEV.CV, establert en aquest decret, ja existeix un informe d'inspecció tècnica (ITE) en vigor que, d'acord amb la normativa autonòmica i municipal, avalue tots o alguns dels aspectes assenyalats en els apartats 1, 2 i 3 de l'article 4 del present decret, l'informe resultant d'aquell ITE es donarà per convalidat com IEEV.CV sempre que s'afija l'avaluació d'eficiència energètica de l'edifici, durant el període de vigència de l'ITE.

Els ajuntaments comunicaran la convalidació de l'ITE i el seu període de vigència al centre directiu que gestiona el Registre.

La futura renovació de l'ITE, expirada la seua vigència, comportarà l'obligació de redactar i registrar l'IEEV.CV segons el que es disposa en aquest decret.

##### *Segona. Edificis amb informe d'avaluació, IEE-CV, en vigor*

Si amb anterioritat a l'entrada en vigor del present decret, l'edifici ja compta amb un informe d'avaluació dels edificis, IEE.CV en vigor, confeccionat mitjançant l'aplicació informàtica IEE.WIN i tramitat i presentat telemàticament a través de la seua electrònica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, el centre directiu que gestiona el Registre autonòmic de l'IEEV.CV l'inscriurà en els termes previstos en l'apartat 2 de l'article 6, amb efectes des de la data de presentació.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

##### *Única. Derogació*

Queden derogades totes aquelles disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que disposa aquest decret.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### *Primera. Habilitació normativa*

S'habilita la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a dictar les normes que siguen necessàries per a l'execució i desenvolupament d'aquest decret.

- a) Los edificios con una antigüedad superior a 50 años.
- b) Los edificios que han realizado el IEEV.CV y el informe resumido del mismo.
- c) Los edificios que deberían realizar el IEEV.CV y todavía no lo han realizado.
- d) Los edificios que están pendientes de realizar intervenciones de carácter inmediato o urgente
- e) Los edificios que cuentan con la inspección técnica de edificios convalidada.

3. En caso de que el IEEV.CV contemple la necesidad de adoptar medidas de intervención urgente, el centro directivo responsable del Registro se lo comunicará a la propiedad y al ayuntamiento, a los efectos de que este emita la orden de ejecución que corresponda, estableciendo en forma y plazo la realización de las actuaciones pertinentes. Asimismo el centro directivo que gestiona el Registro, elaborará un censo con los edificios pendientes de intervenciones urgentes, permaneciendo en el mismo hasta que el ayuntamiento correspondiente le comunique que dichas intervenciones han sido realizadas.

4. Los ayuntamientos, en su ámbito municipal, podrán utilizar la información de la sección correspondiente del Registro para realizar un seguimiento de los IEEV.CV de viviendas unifamiliares en los términos expresados en los puntos anteriores.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

##### *Única. Regla de no gasto*

La aprobación y publicación del presente decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de los capítulos de gasto asignados a la conselleria y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la conselleria competente en materia de vivienda.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

##### *Primera. Edificios con Informe de Inspección Técnica (ITE) en vigor*

Si en el momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del informe de evaluación de los edificios de viviendas IEEV.CV, establecido en este decreto, ya existe un informe de inspección técnica (ITE) en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 4 del presente decreto, el informe resultante de aquella ITE se dará por convalidado como IEEV.CV siempre que se añada la evaluación de eficiencia energética del edificio, durante el periodo de vigencia de la ITE.

Los ayuntamientos, comunicarán la convalidación del ITE y su periodo de vigencia al centro directivo que gestiona el Registro.

La futura renovación del ITE, expirada su vigencia, comportará la obligación de redactar y registrar el IEEV.CV según lo dispuesto en este decreto.

##### *Segunda. Edificios con informe de evaluación, IEE-CV, en vigor*

Si con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, el edificio ya cuenta con un informe de evaluación de los edificios, IEE.CV en vigor, confeccionado mediante la aplicación informática IEE.WIN y tramitado y presentado telemáticamente a través de la sede electrónica de la Generalitat, <https://sede.gva.es>, el centro directivo que gestiona el Registro autonómico del IEEV.CV procederá a su inscripción en los términos contemplados en el apartado 2 del artículo 6, con efectos desde la fecha de presentación.

#### DISPOSICIÓ DEROGATORIA

##### *Única. Derogación*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### *Primera. Habilitación normativa*

Se habilita a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para dictar cuantas normas sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente decreto.



*Segona. Entrada en vigor*

El present decret entrarà en vigor als tres mesos de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 27 d'abril de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER

*Segunda. Entrada en vigor*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 27 de abril de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE).**





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

El Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

#### Capítulo 1. Antecedentes de la inspección técnica de edificios.

##### 1. Antecedentes.

##### 2. El deber de conservación.

- El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.
- ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?
- Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución.
- Clases de órdenes de ejecución
- Finalidades de las órdenes de ejecución.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Deberes y cargas del derecho de propiedad del suelo.
- Informe de Evaluación de los Edificios. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### 3. El servicio municipal de inspección técnica de edificios.

#### TALLER DE TRABAJO

El Informe de Evaluación de los Edificios en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### 1. Informe de evaluación de los edificios.

- Condiciones básicas de accesibilidad.
- Certificación de la eficiencia energética del edificio.

##### 2. Diferencias entre obras de “rehabilitación edificatoria” y obras de “regeneración y renovación urbana.

- Sujetos obligados.
- Facultades.

#### TALLER DE TRABAJO

El paso de la Inspección técnica de edificios (ITE) al Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en el Real Decreto Legislativo 7/2015.

##### 1. El Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

##### 2. Características del Informe de Evaluación de Edificios (IEE)

- Ámbito subjetivo
- Concurrencia de la ITE.
- Validez.
- Infracción urbanística.
- Registro.

##### 3. Capacitación profesional para la emisión del Informe de Evaluación.

##### 4. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).



## TALLER DE TRABAJO

**Efectos de la Sentencia del tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017.**

### 1. El constitucional anula parcialmente la ley del suelo estatal

Los efectos de la sentencia del Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).

### 2. Claves de la sentencia.

- Conservación del edificio. Inspección técnica de los edificios.
- Suelo urbanizado.
- Normas supletorias estatales.
- Expropiaciones urbanísticas. La liberación de la expropiación podrá tener carácter excepcional y limitado si así lo establece la ley autonómica.
- Silencio negativo.

### 3. Esquemas de constitucionalidad/inconstitucionalidad que fija la sentencia sobre el certificado de eficiencia energética y el informe de evaluación (estado de conservación del edificio y condiciones básicas de accesibilidad universal).

### 4. Sentencia del tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017.

## TALLER DE TRABAJO

El paso de la Inspección técnica de edificios (ITE) al Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Ejemplo Ayuntamiento de Granada.

¿Cómo saber si esta ordenanza afecta a mi vivienda?

¿Quién está obligado a realizarla?

¿Qué incluye un informe de evaluación del edificio (IEE)?

¿Qué ocurre si no realizo las obras necesarias?

## TALLER DE TRABAJO

Aplicación informática del Ministerio de Fomento para elaborar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE).

## CHECK-LIST

Informes de evaluación de edificios (IEE e ITE).

- ¿Qué es el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE)?
- ¿Obligados a realizar el IEE?
- ¿Qué plazos hay para la realización del IEE?
- ¿Qué contenido tiene el IEE?
- ¿Cuáles son los elementos en los que se fija el IEE?  
Certificación de la eficiencia energética del edificio
- ¿Cómo se realiza el IEE?
- ¿Qué técnicos son competentes?
- ¿Dónde se entrega el IEE?



## 9. ¿Existen ayudas o subvenciones?

### **Capítulo 2. Antecedentes históricos. ¿Para qué se creó la Inspección Técnica de Edificios (ITE)?**

#### 1. ¿Para qué se crea la Inspección Técnica de Edificios (ITE)?

#### 2. Concepto de la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

¿Qué es la ITE?

#### 3. Contenido de la ITE

#### 4. Obligados a presentar la ITE

#### 5. Técnicos competentes y entidades de inspección (ECCE).

### **Capítulo 3. El contenido de la Inspección técnica de la Edificación (ITE).**

#### 1. Introducción. La intervención en el edificio.

- Procesos degenerativos
- Vicios de origen
- Alteraciones constructivas y estructurales inadecuadas
- Daños generados por agentes externos o internos
- Deterioro temporal de los materiales

#### 2. Actuaciones preventivas.

- Mantenimiento
- Revisión

#### 3. Soluciones técnicas a los problemas de mantenimiento.

- Reparación
- Refuerzo
- Sustitución
- Consolidación
- Medidas de seguridad
- Medidas de seguridad especiales para edificaciones antiguas.
  - Estado de confianza.
  - Estado de precariedad.
  - Estado de peligro.

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Proceso general de la inspección ITE.**

#### 1. Inspección. Evaluación del estado de conservación del edificio.

#### 2. Proceso de inspección.

#### 3. Recopilación de documentación existente.

- Planos y documentación existente. Fichas.
- Actuaciones de reparación o mantenimiento realizadas.
- Toma de datos iniciales y clasificatorios del edificio.
- Fecha de construcción, grado de exposición y tipología edificatoria.
- Toma de datos constructivos.
- Cubierta, Cimentación y Estructura, Fachadas e Instalaciones de suministro y evacuación de aguas.
- Toma de datos de las lesiones aparentes en el edificio.
- Puntos de inspección
- Estado de conservación
- Síntomas y lesiones
- Importancia del daño



Sin riesgo aparente.  
Riesgo a otros elementos constructivos.  
Riesgo de deterioro progresivo.  
Riesgo a terceros.

#### **4. Catas y pruebas complementarias**

#### **5. Dictamen**

- a. Análisis de posibles causas. Diagnóstico preliminar.
- b. Evaluación y justificación de la necesidad de intervención.
- c. Clases de intervención.
  - Inmediata.
  - Muy urgente.
  - Urgente.
  - Necesario a medio plazo.
  - Mantenimiento.
- d. Tipo de intervención.

### **Capítulo 4. Normativa autonómica en el Informe de Evaluación de Edificios (IEE).**

#### **Andalucía.**

#### **Aragón.**

**Ley del suelo de Aragón. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.**

#### **Asturias.**

**Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.**

- Obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios.
- Contenido del Informe.
- Calificación del edificio.
- Efectos del Informe desfavorable.
- Revocación de la cédula de habitabilidad.
- Técnicos evaluadores.
- El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias

#### **Canarias.**

**La Inspección técnica de edificaciones (ITE) en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.**

#### **Cantabria**

**Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio.**

#### **Castilla –La Mancha.**

**Decreto 11/2015, de 11 de marzo de 2015, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha.**

- ¿A quién afecta?
- Registros e inscripciones (documentación).
- Obligaciones y responsabilidades.
- Estándares y métodos de control.

#### **Castilla y León.**



## TALLER DE TRABAJO.

### Inspección técnica de construcciones (ITE).

#### 1. Artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril reformado por la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

- a. Objeto.
- b. Plazos.
- c. Certificado de Inspección.
- d. Control del Ayuntamiento.
- e. Orden de ejecución
- f. Procedimiento y efectos.

#### 2. Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

#### 3. Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el reglamento de urbanismo de Castilla y León en relación con la inspección técnica de construcciones.

## TALLER DE TRABAJO

### ITE e IEE en Castilla y León.

#### 1. Reglamento urbanístico.

#### 2. Herramienta informática específica para ITE e IEE en Castilla y León.

### Cataluña.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

Supuestos de obligatoriedad de la inspección técnica.

Personas sujetas al deber de realizar la inspección técnica.

Consecuencias del incumplimiento del deber de inspección.

La inspección técnica y el personal inspector.

Calificación de las deficiencias.

Obligaciones de la propiedad posteriores a la recepción del informe de la inspección técnica de edificios de viviendas.

El certificado de aptitud.

### Extremadura.

## TALLER DE TRABAJO

### Registro de los informes de evaluación de los edificios en Extremadura. Informe de evaluación de edificios (IEE). Requisitos de la evaluación de edificios (IEE) en Extremadura.

Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### Galicia

## TALLER DE TRABAJO

### Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en Galicia.

#### 1. Remisión a la ley estatal y Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.



2. Plazos existen para la realización del IEE.

3. ¿Cómo se realiza el IEE?

4. El incumplimiento de la IEE.

5. Resolución de 19 de mayo de 2017 por la que se convocan para el año 2017 las subvenciones del Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Madrid.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.**

- Sujetos obligados.
- Contenido del IEE
- Modelo y formato del IEE
- Vigencia
- Facultades municipales
- Registro del IEE
- Calendario para la implantación del IEE.

Murcia

**Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.**

- Plan Municipal de Evaluación de Edificios.
- Contenido de los Informes de Evaluación de los Edificios.
- Registro y certificado de Informes de Evaluación de los Edificios.
- Navarra

Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios.

- Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios,
- Alcance del informe de evaluación.
- Técnicos evaluadores.
- Informe de evaluación de los edificios.
- Calificación de deficiencias y patologías.
- Calificación del edificio
- Efectos del informe de evaluación del edificio
- Vigencia y renovación del informe de evaluación del edificio
- Destino del informe de evaluación de los edificios
- Registro general de evaluación de edificios de Navarra

País Vasco

## **TALLER DE TRABAJO**

**Novedades del proyecto de decreto de inspección técnica de edificios (ITE) del País Vasco.**

- Edificio de uso predominantemente residencial
- Muestra mínima de inspección de la totalidad de la planta baja, de la planta bajo cubierta y de las plantas en contacto con el terreno como semisótanos, sótanos, etc.
- Obligación de realizar la Inspección Técnica de Edificios.



Plazos para la presentación de la inspección técnica de edificios.  
Procedimiento Plan de Uso y Mantenimiento.  
Obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica del Edificio en caso de acogerse a ayudas públicas.  
Régimen de la ITE para edificios de más de 50 años a 27 de junio de 2017

## C. Valenciana.

### TALLER DE TRABAJO

#### El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana

Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunidad Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio.

Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado «Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Comunidad Valenciana».

Resolución de 8 de septiembre de 2014 que indica que el IEE.CV es el procedimiento oficial IEE en la Comunidad Valenciana como ITE y como informe previo a la concesión de ayudas.

### TALLER DE TRABAJO

#### Proyecto de reforma del informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

#### Capítulo 5. La ITE municipal. Ordenanzas municipales.

1. La función de policía urbanística de los ayuntamientos.
2. La delegación de competencias municipales mediante concesión en expertos de la edificación.
3. La ordenanza municipal de inspección técnica de edificios (ITE).
4. Ordenanzas relacionadas con las de ITE. Ornato edificatorio.

### TALLER DE TRABAJO.

#### El ejemplo de Madrid

1. Edificios sujetos a inspección
2. Personas obligadas a realizar la ITE.
3. Entidades de inspección técnica
4. Contenido mínimo de la ITE. El acta de la inspección técnica edificios.
5. Resultado de la ITE
6. Incumplimiento del deber de efectuar la inspección. Multas coercitivas y ejecución subsidiaria
7. Registro de inspección técnica de la edificación y libro del edificio.
8. La ordenanza en Madrid.

### TALLER DE TRABAJO

#### Casos reales. Modelos de Ordenanzas municipales de la Inspección Técnica de la Edificación (ITE).

#### Capítulo 6. Responsabilidad de los profesionales de la ITE.

1. Responsabilidad civil
  - a. La responsabilidad resultante del encargo de realizar la ITE.



b. Responsabilidad contractual.

## 2. Posibles incumplimientos contractuales del técnico encargado de la ITE.

- a. Incumplimiento respecto a las obligaciones formales.
- b. Cumplimiento negligente de la obligación.
- c. Disconformidad de la administración con el informe emitido por el técnico.

## 2. Responsabilidad extracontractual.

## 3. Supuestos de responsabilidad compartida entre varios técnicos intervinientes en la ITE.

## 4. Responsabilidad penal.

### TALLER DE TRABAJO

La competencia profesional en la redacción de informes de evaluación de edificios.

### Capítulo 7. Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución.

#### 1. Caracteres de las órdenes de ejecución.

#### 2. Finalidades de las órdenes de ejecución.

- a. De conservación de los edificios.
- b. Por motivos turísticos o estéticos.

#### 3. Incumplimiento de las órdenes de ejecución o de rehabilitación.

- a. Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada hasta el límite del deber de conservación.
- b. Imposición de multas coercitivas.
- c. Expropiación del inmueble o ejecución por sustitución.
- d. Expropiación por incumplimiento de la función social.

### Capítulo 8. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios.

#### 1. Órganos competentes en materia de rehabilitación.

#### 2. Relación entre administraciones competentes.

#### 3. Instrumentos de gestión para la rehabilitación: las oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES) y los convenios de rehabilitación.

#### 4. Ayudas a la realización de la inspección técnica de edificios.

#### 5. Ayudas públicas a la rehabilitación de áreas urbanas, edificios y viviendas.

### TALLER DE TRABAJO

Ayudas públicas para rehabilitación y la Inspección técnica de edificios.

#### 1. Rehabilitación de edificios.

#### 2. Rehabilitación de viviendas.

### PARTE SEGUNDA.

Aspectos técnicos.

### Capítulo 9. Aspectos técnicos de la Inspección Técnica en la Edificación (ITE).

#### 1. Estudio del estado de los elementos constructivos.

#### 2. Tipos de Inspecciones



### **3. Fases de la Inspección Técnica Preliminar.**

Fase 1: Antecedentes (obra inicial, reformas, ampliaciones, accidentes sufridos, etc.).

Fase 2: Reconocimiento (inspección).

Fase 3: Análisis de estructura y funcionamiento.

### **4. Informe Técnico General.**

a. Presentación

b. Texto y descripción de las lesiones.

c. Complementos recomendaciones y el presupuesto de las recomendaciones

### **5. Declaración de estado ruinoso. Ruina de Edificios**

### **6. Edificios Protegidos: Niveles de Protección.**

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**Instrucciones para cumplimentar el acta de la ITE.**

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**El tejado y la cubierta: el mayor problema de mantenimiento de los edificios.**

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**Resultados de la inspección, favorable o desfavorable.**

#### **CHECK-LIST**

#### **Actuaciones en el caso de que la IEE/ITE sea desfavorable o no apto.**

Cuando el IEE/ITE es desfavorable

Cómo actuar frente al cliente

#### **Trabajos a realizar en una IEE/ITE**

Concepto de informe. Criterios generales

Tipos de informe de rehabilitación.

Estructura del informe

Antecedentes y objeto.

Alcance, contenidos y limitaciones.

Trabajo de campo y análisis de los daños:

Diagnóstico patológico y dictamen.

Criterios y propuestas de actuación reparadora.

Valoración económica.

Conclusiones.

El lenguaje del informe

El informe Pericial

La redacción del informe

#### **Informe IEE/ITE. ENSAYOS A REALIZAR.**

Coste y modo de ejecución.

Su inclusión en el informe de rehabilitación.

Definición de patología.

Diagnosis

Cómo Realizar una diagnosis

Características del informe de Diagnosis

Daños

Tipología de daños

Estructurales

No Estructurales



Defectos  
Relación Daño/Defecto/Causa  
Vicios constructivos y su origen: de proyecto, de ejecución, de mantenimiento, externas.  
Tipología de daños  
Síntomas patológicos: lesiones o daños. Concepto.  
Cómo redactarlo en el informe.  
Métodos de diagnóstico estructura.  
Métodos destructivos.  
Hormigón  
Acero  
Madera  
Revestimientos  
Métodos no destructivos  
Hormigón  
Acero  
Madera  
Revestimiento  
Método diagnóstico geotecnia  
Método puntuales  
Sondeos  
Ensayos, inclinómetros, piezómetros, presiómetros  
Penetros  
Calicatas  
Métodos lineales  
Georadar  
Tomografía  
Gravimetría  
Coste del informe  
Coste de los ensayos  
Modo de realización de un presupuesto de patología  
Modo de actuación.

## **PARTE TERCERA.**

### **Procesos patológicos.**

### **Capítulo 10. Patología constructiva y estructural.**

- 1. Patología constructiva y estructural.**
- 2. ¿Qué es la patología constructiva?**
- 3. Estado general de la estructura y cimentación.**
- 4. Diagnóstico de un edificio.**
  - a. Fisuras.
  - b. Desprendimientos de esquinas.
  - c. Defectos de ejecución
    - i. Replanteo
    - ii. Armaduras
    - iii. Encofrado. Hormigonado.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Tipología constructiva, puntos de inspección y patología**

#### **1. Cubiertas.**



- a. Cubiertas inclinadas.
- b. Cubiertas planas.

## **2. Cimentación y estructura.**

## **3. Fachadas.**

## **4. Instalaciones de suministro y evacuación de aguas.**

### **Capítulo 11. Informe de inspección y evaluación preliminar.**

#### **1. La inspección preliminar de edificios.**

- a. Forjados
- b. Durabilidad y mecánica estructural.

#### **2. Fases técnicas de la Inspección y Evaluación Preliminar.**

- a. Obtención de datos
- b. Descripción del edificio y fotografía.

#### **3. Examen presencial y reconocimiento visual del edificio (zonificación y catas).**

#### **4. Examen de forjados, catas, análisis, pruebas y ensayos.**

- a. Muestreo en forjados
- b. Ensayos y pruebas químicas de cemento, hormigón, carbonatación, oxidación, etc.

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Análisis y pruebas de control del edificio**

##### **1. Estanqueidad y funcionamiento del edificio.**

##### **2. Análisis y pruebas de control del edificio.**

##### **3. Extracción de muestras, calas y trabajos de campo en la inspección visual.**

##### **4. Partes del edificio a inspeccionar.**

- a. Estado de la estructura y la cimentación.
- b. Fachadas exteriores, interiores y muros de medianerías.
- c. Cubiertas o azoteas.
- d. Fontanería y red de saneamiento.

##### **5. Soluciones técnicas resultantes de la inspección técnica del edificio.**

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Redacción del informe de inspección y evaluación preliminar.**

##### **1. Identificación y descripción del edificio.**

##### **2. Evaluación técnica.**

##### **3. Conclusiones y recomendaciones de mantenimiento.**

- a. Operaciones de mantenimiento
- b. Modificaciones de uso.
- c. Instrucciones de uso.

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **Inspección técnica presencial de edificación con patologías constructivas.**

##### **1. Inspección visual de elementos constructivos. Identificación de lesiones.**

##### **2. Toma de muestras, pruebas inmediatas y de laboratorio.**



**TALLER DE TRABAJO.**

**Fichas de toma de datos en inspecciones de edificios.**

**1. Informe y fichas de toma de datos para la inspección de estructuras de edificios y detección de cemento aluminoso.**

Ficha 1: identificación del edificio y de los agentes participantes. Descripción del edificio.

Ficha 2: resultados de la inspección y evaluación preliminar.

Muestras en viguetas

**2. Memoria explicativa de estudios geotécnicos para cimentación de edificios.**

**TALLER DE TRABAJO.**

**Instrucciones para cumplimentar una Inspección Técnica de Edificios (ITE)**

**1. Estado de conservación del edificio**

**CUBIERTA**

Datos constructivos:

Tipo de cubierta

Material de cubrición

Soporte

Recogida de aguas

Puntos y elementos singulares

Grado de accesibilidad

Patología aparente según la propiedad

Información de obras y/o lesiones anteriores

Informe:

Estado de conservación

Sintoma / lesion

Importancia del daño

Dictamen:

Prediagnosis (posibles causas)

Evaluación de la intervencion

**CIMENTACIÓN**

Solera

Estructura vertical

Estructura horizontal e inclinada

Otros elementos estructurales

Puntos y elementos singulares

Grado de accesibilidad

Patología aparente según la propiedad.

Información de obras y/o lesiones anteriores.

Informe:

Estado de conservación

Síntomas / lesiones

Importancia del daño

Dictamen:

Prediagnosis (posibles causas)

Evaluación de la intervención

**FACHADAS**

Tipos de fachada

Tipos de revestimientos y acabados

Soporte

Huecos



Carpinterías  
Vuelos  
Elementos singulares  
Grado de accesibilidad  
Estado de conservación  
Síntoma / lesión  
Importancia del daño  
Dictamen  
Prediagnóstico (posibles causas).  
Evaluación de la intervención  
SUMINISTRO Y EVACUACIÓN DE AGUAS.  
Instalación de suministro de agua  
Tipo de suministro  
Elementos de contaje y localización  
Conducciones  
Instalación de evacuación de aguas  
Tipo de red de evacuación  
Vertido de pluviales y vertido de fecales  
Conducciones  
Informe:  
Estado de conservación  
Síntoma / lesión  
Importancia del daño  
Dictamen:  
Prediagnóstico (posibles causas)  
Evaluación de la intervención  
DICTAMEN FINAL I.T.E.  
Conclusiones y prediagnóstico  
Tipo de intervención recomendada y agentes intervinientes  
Otros aspectos no incluidos en la ITE

## **2. Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad**

## **3. Certificado de eficiencia energética**

## **4. Certificado de subsanación de deficiencias**

### ***Capítulo 12. Lesiones estructurales y síntomas de procesos patológicos en cimentaciones.***

#### **1. Las lesiones en elementos estructurales. Análisis de síntomas.**

#### **2. Lesiones de origen mecánico y sus síntomas en el hormigón.**

Fallos por esfuerzos de flexión.  
Fisuración transversal en vigas y viguetas por esfuerzos de tracción.  
Fisuración longitudinal en vigas y viguetas debida a esfuerzos de compresión.  
Fisuración inclinada en vigas y viguetas debida a esfuerzos cortantes.  
Fisuración longitudinal en forjados.  
Fallos por esfuerzos de flexocompresión  
Deformaciones excesivas  
Deformaciones diferenciales.  
Acumulación de cargas sobre el forjado  
Fisuración de tabiques y fachadas en voladizos.  
Lesiones y sus síntomas en el hormigón de origen higrotérmico  
Asentamiento plástico del hormigón  
Fisuración longitudinal en forjados o losas marcando la posición de la armadura de negativos  
Fisuración longitudinal o transversal en vigas marcando la posición de la armadura principal o estribos.



Fisuración transversal en pilares marcando la posición de los estribos.  
Retracción plástica del hormigón  
Fisuras distribuidas aleatoriamente en la cara superior del forjado o losas  
Fisuras paralelas en la cara superior del forjado o losas  
Afogado  
Fisuración en mapa  
Retracción hidráulica del hormigón.  
Fisuración transversal en forjados.  
Fisuración longitudinal siguiendo la dirección de las viguetas  
Fisuración transversal en vigas y pilares.  
Variaciones térmicas.  
Fisuración en la unión del forjado de cubierta con la fachada.  
Fisuración vertical.  
Ataque por ciclos de hielo-deshielo  
Fisuración y desprendimiento del recubrimiento en elementos estructurales al exterior.  
Fugas en instalaciones y fallos de impermeabilización  
Manchas de humedad

## **Capítulo 13. Cimentación de edificios. Conceptos preliminares.**

- 1. Diseño de la cimentación en función del diseño.**
- 2. Soluciones de cimentación en relación a los edificios colindantes.**
- 3. Datos geotécnicos. El suelo.**
- 4. Tensiones del edificio y movimientos de cimentación.**
- 5. Condiciones de cimentación del proyecto y de la ejecución.**
- 6. Tipologías de cimentación.**
  - a. Cimentaciones superficiales o directas (zapatas, losas y rellenos).
  - b. Cimentaciones profundas (pilotes).
- 7. Zapatas**
- 8. Losas**
- 9. Pilotes**
- 10. Muros de sótano**
- 11. Pantallas**
- 12. Excavaciones abiertas**
- 13. Arriostramiento en zanjas**

## **TALLER DE TRABAJO**

**El informe geotécnico relacionado con patologías en las cimentaciones.**

- 1. Informe geotécnico.**
- 2. Memoria.**
  - a. Datos de solar y obra.
  - b. Análisis y soluciones de cimentación.
  - c. Conclusiones y recomendaciones.
- 3. Anexos técnico documentales y ensayos.**
- 4. Carta informe.**



## **Capítulo 14. Procesos patológicos en cimentaciones.**

### **1. Procesos patológicos en cimentación.**

- a. Agresión química.
- b. Agresión de suelo o mecánica.
- c. Agresión física.

### **2. Diagnóstico de las Patologías en cimentación.**

- a. Estudio geotécnico.
- b. Fallos en cimentación por interacción con el terreno.
- c. Errores de replanteo y defectos de materiales.
- d. Errores de cálculo o sobredimensionamiento.

### **3. Causas de las Patologías en cimentación.**

- a. Acción del agua.
- b. Patología del suelo. Arcilla expansivas.
- c. Suelos artificiales. Rellenos.
- d. Patologías por colindantes y servidumbres de infraestructura.

### **4. Técnicas de refuerzo en las Patologías en cimentación.**

- a. Refuerzos. Inyección y armaduras.
- b. Recalces y zapatas
  - i. Zapatas aisladas.
  - ii. Asiento de zapatas medianeras.
  - iii. Inclinación de edificios por asientos diferenciales.
  - iv. Desgarramiento de juntas de dilatación.
  - v. Giro de Zapatas
  - vi. Zapatas de ampliación y refuerzo.
  - vii. Sustitución de zapatas
  - viii. Punzonamiento en la zapata.
  - ix. Elevación de zapatas.
- c. Refuerzos y recalces.
  - i. Refuerzo por inyección.
  - ii. Refuerzo por armaduras.
  - iii. Recalce de la cimentación
  - iv. Recalce en el terreno.
  - v. Sustitución de la cimentación.
  - vi. Recalce por pozos
  - vii. Recalces por pilotes
- d. Descenso de un pilar.
- e. Asiento de Consolidación.
- f. Zanja Corrida.
- g. Asientos en laderas de relleno.
- h. Descenso de la esquina de una edificación.
- i. Inclinación de edificios por asientos diferenciales.
- j. Losa de Cimentación

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Esquemas de patologías en cimentaciones y soluciones.**

## **Capítulo 15. Procesos patológicos en estructura.**

### **1. Procesos patológicos en la estructura (como pilares, muros, vigas y forjados).**

### **2. Cada estructura su patología (estructura de fábrica, de madera de hormigón armado o metálica).**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



3. Estructura de fábrica.
4. Pandeo
5. Agotamiento (mortero y fábrica).
6. Cargas Puntuales.
7. Giro de muros por cimientos o empujes.
8. Componentes horizontales en las cabezas de los pilares
9. Giro del plano de apoyo de los machones.
10. Procesos patológicos en dinteles.
11. Procesos Patológicos en arcos.
12. Procesos patológicos en bóvedas y cúpulas.
13. Estructura de hormigón armado.

### **TALLER DE TRABAJO**

Rehabilitación y refuerzo de estructuras de hormigón

1. Reparación estructural de hormigón.
2. Refuerzos metálicos.
3. Refuerzos de estructuras mediante sistemas de composite de fibras de carbono o aramidas.
  - a. La hoja o venda de fibra de carbono.
  - b. La aramida.
  - c. Fibra de carbono pretensada.
4. Postensado y pretensado de acero.

### **TALLER DE TRABAJO**

Aplicación internacional en la aplicación de materiales compuestos en el refuerzo o rehabilitación de estructuras.

### **TALLER DE TRABAJO**

La unión del refuerzo del CFRP (carbon fiber–reinforced polymer, carbon fiber–reinforced plastic) CFRP a la estructura.

1. Unión mediante pegado. Fibras o telas preimpregnadas.
2. Variaciones térmicas. Diferencias entre los coeficientes de dilatación térmica entre el hormigón y las FRP.

### **TALLER DE TRABAJO**

Técnicas de edificación para rehabilitar o reforzar una estructura de hormigón armado.

1. Alteraciones en las estructuras de hormigón armado que requieran de refuerzo.
2. Clases de refuerzo.
  - a. Refuerzo tradicional de encolado de bandas de acero.
  - b. Unión lateral con polímeros reforzados con fibras de carbono.
  - c. Técnicas variadas.



### 3. Ventajas y desventajas de las técnicas de refuerzo en el hormigón armado.

#### 4. Clases de refuerzos.

- a. Refuerzos activos y pasivos con láminas adheridas con resinas epoxídicas.
- b. Refuerzos en flexión.
- c. Refuerzos en cortante.

#### 5. Materiales para el refuerzo de estructuras de hormigón.

- a. Adhesivo estructural a base de resinas epoxi.
- b. Sistemas de refuerzo con pegado al hormigón de bandas de composite.
- c. Fibras de vidrio.
- d. Fibras de carbono. Laminados.
- e. Matrices de resinas poliméricas de epoxi, poliéster o vinilo.

### TALLER DE TRABAJO.

Casos reales de reparación de estructuras de hormigón en semisótano y viaducto.

### TALLER DE TRABAJO

Refuerzo estructural con sistemas a base de fibra de carbón. Productos de alta resistencia que unidos con resina epoxi estructural. Composite. Fibra de carbono.

### TALLER DE TRABAJO

Refuerzo estructural de capitel de pilar mediante recrecido. Refuerzo de pilar mediante confinamiento con chapas metálicas adheridas con resinas epoxi. Refuerzo de forjado mediante la adhesión de FRP. Refuerzo mediante venda de fibra de carbono.

## Capítulo 16. Procesos patológicos en pilares y forjados.

### 1. Procesos patológicos en Pilares de hormigón armado.

- a. Fisuras horizontales por tracción.
- b. Fisuras finas por compresión.
- c. Fisuras por flexión y flector excesivos.
- d. Fisuras horizontales por torsión.
- e. Fisuras centradas por cortante.
- f. Fisuras finas de pandeo.
- g. Fisuras de sobrecarga o aplastamiento.

### 2. Procesos patológicos en Jácenas de hormigón armado.

- a. Momento flector en Jácenas (barras de Hormigón Armado).
- b. Fisuras en Jácenas de hormigón armado.
  - i. La rotura a flexión
  - ii. Fisuras por cortante.
  - iii. Fisuras contrarias a cortante. Flexotorsión.

### 3. Procesos patológicos en forjados.

- i. Hundimiento por esfuerzo cortante.
- ii. Flexión de los forjados
- iii. Flecha en el forjado.

### 4. Procesos patológicos en cubiertas.

### TALLER DE TRABAJO

### Procesos patológicos en pilares.

#### 1. Aplastamiento

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



2. Tracción
3. Pandeo
4. Corrosión de armaduras.
5. Flexión
6. Retracción Plástica
7. Retracción hidráulica en el pilar.
8. Caída de estribos en el pilar.
9. Fisuras por cortante.
10. Transmisión deficiente de cargas.
11. Rotura de esquinas de las cabezas de pilares.
12. Desagregación del hormigón en el pilar.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Procesos patológicos en vigas.**

1. Flexión
2. Cortante
3. Torsión
4. Corrosión de la armadura
5. Flectación en voladizos.
  - a. Viga en voladizo sometido a una carga continuada.
  - b. Vigueta en voladizo que soportan cerramientos.
  - c. Procesos Patológicos en Ménsulas
    - i. Flexión
    - ii. Aplastamiento
    - iii. Cortante
    - iv. Tracción

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Procesos patológicos en forjados.**

1. Corrosión de las armaduras en viguetas.
2. Cortante en forjados unidireccionales.
3. Deformación de viguetas.
4. Estructura de madera.
5. Estructura metálica.
  - a. Rotura Frágil
  - b. Rotura por Fatiga
  - c. Desgarro laminar.
  - d. Corrosión
6. Refuerzo y rehabilitación en la estructura metálica.



## **TALLER DE TRABAJO.**

### **Aluminosis, carbonatación y piritosis.**

#### **1. Aluminosis. El cemento aluminoso**

- a. Aluminosis. El cemento aluminoso
- b. Rayos X y ensayos del cemento aluminoso.
- c. Reparación de daños causados por la aluminosis.

#### **2. Carbonatación**

#### **3. Piritosis.**

#### **4. Reparación de la corrosión del hormigón con laminados y fibras de carbono.**

- a. Aplicaciones directas al hormigón.
- b. Las resinas epoxi y epoxi-cemento.
- c. Fibra de carbono.
- d. Sellado de fisuras e inyectores.

## **TALLER DE TRABAJO.**

### **Esquemas de Procesos Patológicos en función de la Estructura**

#### **Capítulo 17. Procesos patológicos en cerramientos y acabados.**

#### **1. Deformación horizontal y vertical de la estructura.**

- a. Dilatación de la Estructura Horizontal
- b. Pandeo de la Estructura Vertical

#### **2. Deformación horizontal de los cerramientos.**

#### **3. Esfuerzos higrotérmicos.**

#### **4. Uniones constructivas**

#### **5. Asiento del soporte del cerramiento.**

#### **6. Calidad de materiales.**

#### **7. Errores en la ciega.**

#### **8. Fisuración de acabados superficiales.**

#### **9. Desprendimientos.**

- a. Desprendimientos en alicatados.
- b. Desprendimientos en chapados.
- c. Desprendimientos en aplacados.

## **TALLER DE TRABAJO.**

### **Tablas y esquemas de lesiones en cerramientos.**

#### **Capítulo 18. Conservación de las fachadas.**

#### **1. Fachada. Suciedad de fachadas.**

#### **2. Estado general de fachadas exteriores, interiores y medianerías**

#### **3. Causas de degradación de las fachadas.**

#### **4. Desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas.**

- a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.)



- b. Revestimientos monocapa
- c. Revestimientos de impermeabilización

#### **5. Soluciones por desprendimiento y daños en revestimientos de fachadas.**

- a. Revestimientos plásticos (pinturas, morteros acrílicos, etc.)
- b. Revestimientos monocapa
- c. Revestimientos de impermeabilización

#### **6. Aplacados de piedra natural o prefabricados artificiales.**

- a. Patologías de las fachadas de piedra natural.
- b. Limpieza y protección de las fachas de piedra natural.

#### **7. Fachadas de ladrillo.**

- a. Patologías de las fachadas de ladrillo.
- b. Patologías mortero / ladrillo.
- c. Eflorescencias en fachadas de ladrillo cerámico.

#### **8. Humedades y filtraciones en fachadas.**

#### **9. Soluciones a las patologías edificatorias en fachadas.**

- a. Revestimientos de fachadas exteriores
- b. Revestimientos continuos

### **Capítulo 19. Procesos patológicos en cubiertas.**

#### **1. Estado de conservación de cubiertas de edificios.**

- a. Cubiertas inclinadas
- b. Cubiertas planas

#### **2. Materiales impermeabilizantes en cubiertas y azoteas.**

#### **3. Patologías medioambientales en cubiertas.**

#### **4. Corrosión en elementos de cubierta.**

#### **5. Fisuras en antepechos.**

#### **6. Base estructural y cobertura de las cubiertas de los edificios.**

#### **7. Cubiertas de faldón estructural (lesiones de cobertura y estructura).**

#### **8. Cubiertas ventiladas (lesiones de cobertura y estructura).**

#### **9. Cubiertas compactas (lesiones de cobertura no ventilada y soporte).**

### **TALLER DE TRABAJO**

Esquemas de patologías edificatorias en cubiertas de edificios.

### **Capítulo 20. Procesos patológicos en aleros y cornisas.**

#### **1. Humedades de filtración.**

- a. Filtración en aleros
- b. Filtración en cornisas.

#### **2. Humedades de condensación.**

#### **3. Grietas y fisuras.**

#### **4. Eflorescencias**

#### **5. Insectos, animales, etc. en aleros y cornisas.**



**6. Desprendimientos.**

- a. Desprendimientos en aleros.
- b. Desprendimientos en cornisas.

**TALLER DE TRABAJO**

Esquemas de procesos patológicos en aleros y cornisas.

**Capítulo 21. Procesos patológicos en instalaciones de la fontanería y la red de saneamiento.**

- 1. Seguridad constructiva de la fontanería y la red de saneamiento.**
- 2. Red de saneamiento.**
- 3. Fontanería.**
- 4. Patologías en la fontanería y la red de saneamiento (origen y lesión).**
- 5. Obstrucciones**
  - a. Obstrucciones en fontanería
  - b. Obstrucciones en saneamiento
- 6. Roturas e infiltraciones de agua.**

**TALLER DE TRABAJO**

Esquemas en patologías de fontanería y saneamientos.

**PARTE CUARTA**

Formularios y práctica.

**1. Contratos. Formularios.**

**Modelo genérico de contrato para la realización de la Inspección Técnica de Edificios**

**2. Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios**

Anexo II 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

**1. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO**

- A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO
  - B. DATOS URBANÍSTICOS
  - C. DATOS DE PROPIEDAD
  - D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME
  - E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO
  - F. ARCHIVOS GRÁFICOS
  - G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA
  - H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS
- CIMENTACIÓN**
- Tipo de sistema de contención
  - Tipo de cimentación superficial
  - Tipo de cimentación profunda
- ESTRUCTURA**
- Tipo de estructura vertical
  - Tipo de estructura horizontal de la planta tipo
  - Tipo de estructura horizontal suelo. Planta en contacto con terreno
  - Tipo de estructura de cubierta
- CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS**



## INSTALACIONES DEL EDIFICIO

- Saneamiento Evacuación de aguas
- Abastecimiento de agua
- Instalación eléctrica
- Calefacción
- Agua Caliente Sanitaria ACS
- Gas canalizado para instalaciones domésticas
- Refrigeración
- Ventilación y renovación de aire
- Protección contra incendios
- Protección contra el rayo
- Instalaciones de Comunicaciones, ICT

## 2. PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN.

### I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN

Fechas de visita

Nº de viviendas inspeccionadas

Nº de locales u otros usos inspeccionados

Impedimentos a la hora de realizar la visita

Medios empleados durante la inspección

Pruebas o catas realizadas

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita

### I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS

Fecha de la última inspección

Técnico

Resultado

Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección

### I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

#### I.3.1 CIMENTACIÓN

#### I.3.2 ESTRUCTURA

#### I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

#### I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

#### I.3.5. INSTALACIONES

### I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE

### I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

### I.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

#### DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN

#### DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA

#### DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES

- Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos
- Acabados de Fachada
- Carpintería Exterior y acristalamiento
- Elementos Adosados a Fachada
- Otros Elementos de Fachada
- Otras deficiencias

#### DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS

- Azoteas y cubiertas planas
- Cubiertas inclinadas

- Otros Elementos de Cubierta

#### DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

- Instalación de Abastecimiento Agua
- Instalación de Saneamiento

### I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO



### 3. PARTE II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

USO RESIDENCIAL VIVIENDA

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

SERVICIOS HIGIÉNICOS

MECANISMOS ACCESIBLES

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

PLAZAS RESERVADAS

PISCINAS

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

### 4. PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

#### 3. Ordenanzas municipales adaptadas al Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Casos reales.

Modelo a. Adaptada a Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Modelo b

Modelo c

#### 4. Histórico. Formularios municipales de Inspección técnica de edificios.

##### 1. Formulario de Inspección técnica de edificios. ITE.

##### 2. Informe de inspección técnica de edificios.

1.- Estado general de estructura y cimentación

1.a. Métodos de inspección empleados

1.b. Resultado de la inspección. Daños observados

1.c. Causas probables de los daños

1.d. Reparaciones necesarias.

1.e. Presupuesto ejecución material estimado

2.- estado general de fachadas y medianeras

2.a. Métodos de inspección empleados

3. Estado general de cubiertas y terrazas

3.a. Métodos de inspección empleados

4.- estado general de las instalaciones

4.a. Métodos de inspección empleados



- 5.- daños no incluidos en apartados anteriores
- 5.a. Métodos de inspección empleados
- 6.- medidas urgentes a ejecutar de forma inmediata.
- 6.a. Descripción de las medidas urgentes a ejecutar de forma inmediata y sin previa solicitud de licencia.
- 7.- obras, presupuesto y plazo de ejecución.
- A. Obras: presupuesto estimativo y plazo de ejecución aproximados.
- Descripción de las obras    presupuesto (€)
- 1.e. Estructura y cimentación:
- 2.e. Fachadas interiores, exteriores y medianeras:
- 3.e. Cubiertas y terrazas:
- 4.e. Inst. De fontanería, saneamiento y electricidad:
- 5.e. Obras no incluidas en apartados anteriores:
- Presupuesto de ejecución material estimado
- 8.- documentación técnica anexa
- 8.a. Documentación obligatoria
  - plano de situación con referencia catastral
  - fotografías del interior y exterior del edificio.
  - documentación acreditativa de la antigüedad del edificio
  - ficha técnica de la edificación.
- 9.- conclusión final
- Ficha técnica de la edificación
- 2. Efectividad de las reparaciones resultantes de inspecciones anteriores (sólo en caso de 2ª y sucesivas inspecciones).
  - A. Medidas y obras propuestas en anteriores informes de inspección técnica.
  - B. Medidas urgentes a ejecutar de forma inmediata sin previa solicitud de licencia.
  - C. Obras a ejecutar previa solicitud de licencia que no requieran proyecto ni intervención técnica.

### **3. Informe técnico de obras que aseguran el correcto estado del edificio en I.T.E. desfavorable.**

#### **4. Informe de inspección técnica**

- a. estructura y cimentación.
- b. fachadas
- c. cubiertas y terrazas
- d. instalaciones

### **5. Solicitud general de ayudas a las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios**

### **6. Acta de la inspección técnica de edificios.**

### **7. Acta favorable de la inspección técnica de edificios.**

### **8. Informe técnico final sobre obras resultantes de ITE desfavorable que no requieren intervención técnica.**

### **9. Informe técnico final de obras resultantes de ITE desfavorable que requieren intervención técnica certificado de finalización de obras**

### **CASO REAL: Informe completo de inspección técnica de Edificios (ITE) en un edificio de Madrid.**

#### **1. Antecedentes.**

#### **2. Descripción del inmueble**

#### **3. Obras y actuaciones anteriores**

#### **4. Estado actual del edificio**

#### **5. Fachadas. Cubiertas. Zonas Comunes. Viviendas. Colindantes**



---

**6. Resumen Final: conclusiones y recomendaciones.**





## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Inspección Técnica de Edificios y el Informe de Evaluación de Edificios.**
- **La responsabilidad de los técnicos inspectores.**
- **Inspección. Evaluación del estado de conservación del edificio.**
- **Proceso de inspección.**
- **Recopilación de documentación existente.**
- **Planos y documentación existente. Fichas.**
- **Actuaciones de reparación o mantenimiento realizadas.**
- **Catas y pruebas complementarias.**
- **La Inspección de Cimentaciones. Inspección de Estructuras de fábrica y de entramado. Inspección de Estructuras de hormigón. Inspección de Fachadas de revestimientos continuos. Inspección de Cubiertas.**
- **El comportamiento térmico de los edificios y la Certificación Energética.**
- **Normativa autonómica en el Informe de Evaluación de Edificios (IEE).**
- **Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución.**
- **Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios.**
- **El contrato para la realización de ITEs e IEEs. Modelo de contrato para la realización de la Inspección Técnica de Edificios. Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios.**



**PARTE PRIMERA.**

*El Informe de Evaluación de Edificios (IEE).*

**Capítulo 1. Antecedentes de la inspección técnica de edificios.**



**1. Antecedentes.**