

**CIUDAD Y TERRITORIO**

**ESTUDIOS TERRITORIALES**

Vol. L, Nº 196, verano 2018

ISSN: 1133-4762

Págs. 335-356

## Estudio comparado de la regulación del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en la normativa autonómica vigente

Eduardo DE SANTIAGO RODRÍGUEZ (1)  
& María Consuelo JIMÉNEZ RENEDO (2)

(1) Consejero Técnico. Subdirección General de Urbanismo. Ministerio de Fomento  
(2) Jefa de Área de Información y Documentación. Subdirección General de Urbanismo. Ministerio de Fomento

**RESUMEN:** Tras la Sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional, que anula gran parte de la legislación estatal referida al Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), se analiza de forma comparada la situación de este instrumento (y de la Inspección Técnica de Edificios o ITE) en la normativa autonómica vigente. El estudio comparado presenta las diferencias y matices existentes en las distintas normas autonómicas en cuanto a modelo de informe y contenidos, obligación, antigüedad y tipologías de los edificios a los que se exige, periodicidad, creación de registros, etc.

**DESCRIPTORES:** Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Inspección Técnica de Edificios (ITE). Normativa Autonómica. Legislación. Deber de conservación.

### Comparative analysis of the regulatory framework of the Buildings' Assessment Report (IEE) in the Spanish Autonomous Communities

**ABSTRACT:** After the Constitutional Court Decision 143/2017, which cancels a large part of the state legislation referring to the Buildings' Assessment Report (IEE), the paper examines and compares the situation of this instrument (and the Buildings' Technical Inspection or ITE) in the current regional regulations. The comparative study presents the differences existing in the different autonomic regulatory frameworks in terms of contents, obligation, age and typologies of the buildings obliged, periodicity, creation of regional registers, etc.

Correo electrónico: [edesantiago@fomento.es](mailto:edesantiago@fomento.es); [mcjimenezr@fomento.es](mailto:mcjimenezr@fomento.es)

**KEYWORDS:** Buildings' Assessment Report (IEE). Buildings' Technical Inspection (ITE). Regional and national legislation. Legal duty of conservation.

## 1. La regulación estatal del IEE en la Ley 8/2013 y la Sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional

La Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, reguló el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en su Título I (artículo 4,5 y 6), incluyendo, además, una Disposición Transitoria (1ª) y una Disposición Final (18ª) relacionadas con el mismo<sup>1</sup>.

El objeto y los contenidos del IEE se desarrollaban en el artículo 4 (artículo 29 del RD 7/2015), en los siguientes términos:

- «1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:
- a) La evaluación del estado de conservación del edificio<sup>2</sup>.
  - b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
  - c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el pro-

cedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.  
[...].»

Respecto a la periodicidad del IEE se establecía (artículo 4.4) una mínima de diez años, pudiendo marcar las CC.AA. y los ayuntamientos una periodicidad menor. Se planteaba también (artículo 4.6) que los propietarios debían remitir una copia del IEE al organismo que determinase la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información formase parte de un Registro integrado único y que esta información (artículo 5) habría de servir para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación.

En cuanto a los edificios obligados y al calendario para la realización del IEE, la DT 1ª de la Ley 8/2013 (DT del RD 7/2015) establecía que

«sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales»,

debían disponer del IEE: a) los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, b) los edificios cuyos titulares pretendieran acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética; y c) el resto de los edificios, cuando así lo determinase la normativa autonómica o municipal.

La aprobación de la Ley 8/2013 suscitó un conflicto competencial con algunas CC.AA., resolviéndose mediante Comisiones Bilaterales en algunos casos<sup>3</sup>, y presentando el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña un recurso de inconstitucionalidad (5493-2013) en relación con estos y otros preceptos de la Ley 8/2013, cuyo fallo emitió el Tribunal Constitucional el pasado 14 de diciembre de 2017<sup>4</sup>. El

<sup>1</sup> Tras su refundición con la Ley de Suelo, 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, incorporó dichos artículos literalmente, renumerándolos como artículo 29, 30 y DT 2ª y DF 1ª.

<sup>2</sup> En relación con la conservación, y dado que varias CC.AA. ya tenían regulada una Inspección Técnica o equivalente para evaluar este aspecto, se permitía (DT 1ª.2) que, con el objeto de evitar duplicidades entre el IEE y la ITE, esta parte pudiera integrarse en el IEE.

<sup>3</sup> Véanse las Resoluciones de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local de 4 de octubre de 2013 (BOE 21 octubre, 22 de octubre y 24 de octubre), de 31 de marzo de 2014 (BOE 8 de abril), de 4 abril 2014 (BOE 21 de abril), 14 de abril (BOE 6 de mayo) en relación con los acuerdos alcanzados con las CC.AA. de Canarias, País Vasco y Madrid.

<sup>4</sup> Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013 (BOE 17 de enero de 2018).

fallo, en su parte correspondiente al IEE, señala que

«el precepto interfiere también en el modo en que las Comunidades Autónomas controlan el cumplimiento del deber de conservación que pesa sobre determinados propietarios, pues el Estado no está competencialmente habilitado para regular técnicas o instrumentos urbanísticos dirigidos a verificar el cumplimiento de esos deberes de los propietarios»

e indica que

«en conclusión, salvo lo dispuesto en el artículo 4.1, el Estado no ostenta título competencial alguno que le permita imponer la evaluación del estado de conservación de los edificios y del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que, junto a la certificación de eficiencia energética, integran el contenido del informe de evaluación de edificios en los términos y con el contenido previstos en la de la Ley 8/2013. Por tanto, salvo el artículo 4.1, el resto del artículo 4 de la Ley 8/2013 es inconstitucional, y también lo son, por su carácter instrumental de las previsiones del artículo 4 que se declaran inconstitucionales, el artículo 6, la disposición transitoria primera y la disposición final decimoctava»<sup>5</sup>.

Por tanto, en estos momentos, en relación con el IEE, sólo queda vigente en el RD 7/2015 lo siguiente:

«Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos».

## 2. Marco normativo vigente en las Comunidades Autónomas

La primera norma urbanística que reguló en España una inspección periódica de edificios fue la Ley urbanística valenciana (Ley 6/1994), en su artículo 87 (RODRÍGUEZ ANDIÓN, 2004). Claramente inspiradas por esta regulación, otras 12 Comunidades Autónomas la fueron incorporando progresivamente a su legislación. Por orden cronológico: Castilla La Mancha (artículo 138 de la Ley 2/1998), Aragón (artículo 190 de la Ley 5/1999), Castilla-León (artículo 110 de la Ley 5/1999), Canarias (artículo 154 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el DL 1/2000), Madrid (artículo 169 de la Ley 9/2001, que cambió la edad a 30 años y la periodicidad a 10), Extremadura (art. 164. de la Ley 15/2001), Asturias (artículo 38.1 de la Ley 3/2002), Andalucía (artículo 156 de la Ley 7/2002), Galicia (Ley 9/2002, artículo 200), País Vasco (Ley 2/2006 artículo 200), La Rioja (Ley 5/2006 artículo 197) y Cataluña (Ley 18/2007).

En cuanto a los ayuntamientos, hasta el año 2011 tan sólo tenían aprobada una ordenanza de Inspección Técnica de Edificios (ITE) 51 municipios en toda España, careciendo de ella 28 capitales provinciales. Ese año, el RD 8/2011 introdujo la ITE por vez primera a nivel estatal<sup>6</sup>, estableciendo sus requisitos esenciales y su obligatoriedad para los municipios mayores de 25.000 habitantes<sup>7</sup>, hecho que impulsó su incorporación a la legislación de otras CC.AA. y la aprobación de ordenanzas en numerosos municipios. Finalmente, la promulgación de la Ley 8/2013 (MENÉNDEZ REXACH, 2014) ha promovido hasta la actualidad otra nueva generación normativa, tanto autonómica como municipal. En el cuadro siguiente se presenta la regulación vigente en las CC.AA. sobre inspecciones técnicas periódicas o IEE en los edificios a fecha enero de 2018, así como la que estaba vigente en 2011, lo que permite también observar su evolución en el tiempo y, en particular, identificar las CC.AA. que aprobaron una regulación posterior a la estatal de 2013, adaptándose a ésta:

<sup>5</sup> Igualmente, de los artículos 29 (excepto de su apartado primero) y 30, DT 2ª y DF 1ª del RD 7/2015, en cuanto lo reproducían literalmente.

<sup>6</sup> Esta regulación fue recurrida ante el Tribunal Constitucional, que falló mediante la Sentencia 5/2016, de 21 de enero de 2016, declarando la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 21 y 22, de la DA 3ª y de las DT 1ª y 2ª del RDL 8/2011.

<sup>7</sup> Que eran 304 en total.

FIG. 1/ Marco Normativo vigente en las Comunidades Autónomas

	Normativa 2011	Normativa 2018
<b>Andalucía</b>	Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía <i>Art. 156: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>	Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía <i>Art. 156: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>
<b>Aragón</b>	Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón <i>Art. 257: Inspección periódica de edificaciones</i>	Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón <i>Art. 260: Inspección periódica de edificaciones</i>
<b>Illes Balears</b>	No se contemplaba	Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears <i>Art. 125 Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones</i>  Decreto 17/2016, de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares
<b>Canarias</b>	Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias <i>Art. 154: Inspección técnica de edificaciones</i>	Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias <i>Art. 269: Inspección técnica de edificaciones</i>
<b>Cantabria</b>	No se contemplaba	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
<b>Castilla-La Mancha</b>	Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística <i>art. 138</i>	Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística <i>Artículo 138 redactado por el apartado dos del artículo 8 de la Ley [CASTILLA-LA MANCHA] 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha</i>
	Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León <i>Art. 110: Inspección técnica de edificios</i>	Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León <i>Art. 110: Inspección técnica de edificios</i>
<b>Castilla y León</b>	Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León <i>Art. 315 a 318: Inspección técnica de edificios</i>	Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León <i>Art. 315 a 318 ter: Inspección técnica de edificios modificado, primero por el 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 (BOCyL 13-03-2013) y después por el 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 (BOCyL 04-03-2016)</i>

	Normativa 2011	Normativa 2018
Cataluña	LEY 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda	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
Extremadura	Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura <i>Artículo 164: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>	Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura <i>Artículo 164: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>  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	Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia <i>Art. 200: Inspección periódica de construcciones</i>	No se contempla
La Rioja	Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja: <i>Artículo 197</i>  Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja: <i>(Artículos 36 y 37)</i>	Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja: <i>Artículo 197: Informe de evaluación de los edificios</i>  Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja: <i>(Artículos 36 y 37: Informe de evaluación de los edificios)</i>  Ambas modificadas posteriormente por Ley 5/2014 de administración electrónica y simplificación administrativa
Comunidad de Madrid	Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid <i>Art. 169: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>	Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid <i>Art. 169: Inspección periódica de construcciones y edificaciones</i>  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

	Normativa 2011	Normativa 2018
Región de Murcia	No se contemplaba	Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia <i>Art. 285. Clases de infracciones. Art. 286: Sanciones</i>  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
Comunidad Foral de Navarra	No se contemplaba	Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios
País Vasco	Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo <i>Art. 200: Inspección Técnica de los Edificios</i>	Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda <i>(Artículo 52 Inspección Técnica de los Edificios)</i>  DECRETO 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, (modificado por el Decreto 80/2014, de 20 de mayo)
Principado de Asturias	Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo <i>Art. 143: Informe técnico sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones</i>	Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo <i>Art. 143: Informe técnico sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones</i> Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. <i>Art. 346: Informe técnico sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones</i>
	Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias <i>Art. 346: Informe técnico sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones</i>	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  Resolución de 11 de julio de 2017, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se regula la organización y funcionamiento del Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el ámbito del Principado de Asturias y se aprueba el formato al que deben ajustarse los informes de evaluación de los edificios



## Normativa 2011

## Normativa 2018

## Comunidad Valenciana

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana  
 Art.34: *Inspección técnica periódica*

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana  
 Art.34: *Inspección técnica periódica*

Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas  
 Art. 12 a 15: *ICE-Informe sobre el estado de conservación*

Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana  
 Art. 207

Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana  
 Art. 180

Resolución de 8 de septiembre de 2014, relativa a la implementación en la Comunitat 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, 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. Comunitat Valenciana

Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas  
 Art. 12 a 15: *ICE-Informe sobre el estado de conservación*

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

Fuente: Elaboración propia a partir del BOE y Boletines Autonómicos

Como puede apreciarse en el cuadro, en la actualidad, todas las CC.AA. tienen aprobada normativa al respecto, excepto Galicia. Si bien esta Comunidad había introducido en 2002 la Inspección Periódica de Construcciones (artículo 200 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia), estableciendo que

«los ayuntamientos deberán regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación»,

esta norma fue derogada al aprobarse la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en la que ya no aparecía regulada la inspección periódica de construcciones, entendiéndose de aplicación la regulación estatal entonces vigente, por lo que esta CC.AA. ha quedado desamparada tras la Sentencia 143/2017 del Tribunal Constitucional. No obstante, este desamparo no es absoluto, pues –según consta en el portal del Colegio de Arquitectos de Galicia<sup>8</sup>–, de los 10 municipios más importantes de Galicia, todos tienen normativa específica y sólo Narón carece de ordenanza. En total tienen normativa

<sup>8</sup> <http://portal.coag.es/ites/>

propia 11 municipios (que representan el 41,3% de su población): Vigo, Santiago de Compostela, las 4 capitales provinciales, Cangas de Morrazo, Culleredo, Ferrol, Mondoñedo, Oleiros, Ribadeo, y Vilagarcía de Arousa.

Finalmente, de las dos ciudades autónomas, Ceuta no tiene todavía aprobada ordenanza, mientras que Melilla la aprobó en el año 2013 (Reglamento de Conservación, Rehabilitación, Inspección Técnica y Estado Ruinoso de las Edificaciones, tomando como modelo de IEE el del RD 233/2013).

### 3. Municipios obligados

La mayoría de CC.AA. han exigido la inspección o el IEE en todos los municipios sin distinción de su tamaño, en función de la tipología, uso y antigüedad de los edificios. No obstante, además del caso particular ya comentado de Galicia, hay otras 3 que actualmente no lo exigen en todos los municipios -y en las que, por tanto, no puede decirse que sea completamente obligatorio el IEE o la ITE:

En Andalucía, la normativa autonómica no obliga realmente a ningún municipio, pues simplemente remite a las áreas que delimiten las ordenanzas municipales o el planeamiento (artículo 156.1 de la Ley 7/2002). No obstante, de los 12 municipios andaluces mayores de 100.000 habitantes, tienen todos ordenanza aprobada, excepto Dos Hermanas, representando una población del 35,8% de esta Comunidad.

En Aragón, la inspección es obligatoria en los municipios mayores de 25.000 habitantes, e igualmente en las áreas que delimiten las ordenanzas o el planeamiento (artículo 260.1 del Decreto 1/2014). Las tres capitales provinciales, que son las únicas ciudades por encima del umbral mínimo establecido, representan el 57,2% de la población y son las que tienen su correspondiente ordenanza aprobada.

En Castilla y León es obligatoria, con carácter general, en los municipios mayores de 5.000 habitantes, y en los mayores de 2.000, sólo en determinadas condiciones (artículo 315 bis de Decreto 22/2004).

Además, la mayoría de las CC.AA. han dejado ciertos márgenes de libertad para que los

ayuntamientos, mediante las correspondientes ordenanzas municipales, y dentro de las determinaciones fijadas a nivel autonómico, marquen obligaciones más exigentes. En este sentido, destaca la regulación del Decreto 34/2015 murciano (artículo 4), que establece que

«los Ayuntamientos podrán redactar un Plan Municipal de Evaluación de Edificios al objeto de planificar las necesidades de revisión de los incluidos en sus respectivos términos municipales»,

que se elaborará conforme al procedimiento reglado establecido para las ordenanzas municipales. Este Plan debe incluir un estudio de las características del parque inmobiliario y un programa coherente con su antigüedad y problemática, pudiendo acortar los plazos previstos con carácter general en la normativa autonómica en determinadas áreas, cuando se considere más urgente la necesidad de evaluación, por concurrir alguna de las circunstancias siguientes: mayor riesgo de aparición de patologías como consecuencia de unas condiciones ambientales especialmente desfavorables (cercanía a la costa, características geológicas del terreno, presencia de contaminación industrial, etc.); existencia de una casuística concreta de lesiones o de deficiencias en cuanto a la accesibilidad y la eficiencia energética en determinadas áreas o tipologías edificatorias (como consecuencia de su deficiente calidad constructiva o por las carencias en la conservación y mantenimiento); incidencia directa de catástrofes naturales (caso del terremoto de Lorca) u otras circunstancias que pudieran haber afectado al estado de los edificios.

### 4. Tipologías de edificios y usos obligados

Con la salvedad de Galicia, por carecer de regulación autonómica en estos momentos, y de Andalucía (donde, la norma autonómica sólo remite a las posibles ordenanzas o a las áreas delimitadas por los ayuntamientos), el resto de Comunidades coincide con la Ley 8/2013 en exigir el IEE o la correspondiente Inspección –en función de su antigüedad–, al menos, a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva<sup>9</sup>. Cataluña lo exige también en viviendas unifamiliares (artículo 3 del Decreto 67/2015), exceptuando aquellas

<sup>9</sup> Definidos, según el artículo 2 de la Ley 8/2013, como «el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida

en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias».



«donde su edificación principal, excluidas construcciones auxiliares de escasa entidad constructiva, esté separada 1,5 metros o más de la vía pública, de zonas de uso público y de las fincas adyacentes».

Igualmente, la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco también se aplica a las viviendas unifamiliares, exceptuando (artículo 3 del Decreto 241/2012) sólo las

«edificaciones unifamiliares aisladas que no tengan fachada a vía o espacio de uso público».

En el caso de la normativa de Aragón también se contemplan las unifamiliares, pues quedan incluidas dentro de la obligación a realizar la inspección establecida por el artículo 260 del DL 1/2014, que la exige a

«las edificaciones de uso predominantemente residencial con una antigüedad superior a cincuenta años que estén situadas en municipios de más de veinticinco mil habitantes».

Castilla-León, dado el pequeño tamaño de muchos de sus municipios, presenta ciertas peculiaridades, ya que diferencia las exigencias (artículo 315 bis de Decreto 22/2004) en función de la población del municipio. En los municipios mayores de 20.000 habitantes, así como en los mayores de 5.000 incluidos en las denominadas «áreas funcionales estables» que tiene definidas esta CC.AA. (Ley 9/2014), se exige la ITE a todos los edificios; mientras que en los de población comprendida entre 5.000 y 20.000, así como en los que tengan entre 2.000 y 5.000 y cuenten con Plan General o queden incluidos en las mencionadas «áreas funcionales», se exige sólo a los de «uso residencial en tipología no unifamiliar»; no estableciéndose exigencia alguna en el resto de municipios.

Además de la tipología residencial de vivienda colectiva, también son muchas las CC.AA. (Aragón, Baleares, Castilla-La Mancha, Extremadura, País Vasco, Comunidad Valenciana) que lo exigen en los edificios catalogados o protegidos, con independencia de su uso y fecha de construcción. Esta previsión es más habitual en las CC.AA. con normativa antigua, previa a la Ley 8/2013, donde se incluía ya esta exigencia siguiendo la estela que estableció en su día la pionera regulación que hizo la Comunidad Valenciana en 1994, que exigió inspeccionar tanto los edificios residenciales de más de 50 años como los catalogados y protegidos.

Respecto a otros usos diferentes del residencial, son numerosas las CC.AA. que se reservan la posibilidad de exigir el IEE, o la correspondiente

Inspección, a edificios de otros usos y/o tipologías, o que dejan libertad a los ayuntamientos para hacerlo: Aragón (cuando así lo establezca la ordenanza municipal o en los edificios incluidos en un área delimitada por el planeamiento), Canarias (otros usos colectivos como administrativo, docente, hospitalario...), Cataluña (según establezca el Programa de Inspecciones de la Generalitat -artículo 28.2 Ley 18/2007- o las ordenanzas locales, que pueden fijar zonas de atención especial y plazos o condiciones más exigentes -artículo 3 y 4-), Madrid (cuando la normativa municipal lo establezca así en función de la ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias), Murcia (tipologías asimiladas al residencial de vivienda colectiva, como hoteles y residencias; y los incluidos en el Plan Municipal de Evaluación de Edificios, que pueden redactar los ayuntamientos), Comunidad Foral de Navarra, (los que determine el Ayuntamiento), Principado de Asturias (los que determine el Ayuntamiento o la Consejería), etc.

Caso singular es el de La Rioja, donde el artículo 197.3 de la Ley 5/2006 establece que

«los Ayuntamientos, dentro del ámbito de sus competencias, exigirán a los propietarios de todos los edificios, excepto los edificios de titularidad pública afectos a servicio público, el Informe de Evaluación de Edificios en los términos, plazos y condiciones establecidos en la Ley 8/2013 [...] con la salvedad de que la antigüedad de los edificios deberá ser superior a 30 años y que el Informe de Evaluación de Edificios tendrá una vigencia de 5 años».

También en Baleares, la nueva normativa de 2017 exige el IEE a todos los edificios, excepto a los de escasa entidad constructiva, sin diferenciación de uso.

Cabe mencionar también como excepción la exigencia de la inspección (artículo 3 del Decreto 241/2012) a los edificios fuera de ordenación en el País Vasco, no contemplada por ninguna otra Comunidad. El IEE o la ITE tampoco se exigen a los edificios declarados en ruina, y así lo recogen expresamente varias CC.AA. (Cantabria, Murcia, Navarra, Asturias).

## 5. Periodicidad

En la gran mayoría de las Comunidades Autónomas se establece, como hiciera la Ley 8/2013, que los IEE o las correspondientes Inspecciones tendrán una validez de 10 años, con la excepción de cinco: Galicia, donde no hay normativa vigente a

nivel autonómico en estos momentos; Andalucía, donde no se determina ninguna periodicidad, remitiendo a lo que establezcan las eventuales ordenanzas municipales (de los municipios mayores de 100.000 habitantes, todos han establecido 10 años, salvo Sevilla y Jerez que, con carácter general, han fijado 15 años y 10 sólo para los edificios más antiguos de 50 años); Aragón, donde se marcan 15 años como máximo, pudiendo establecer las ordenanzas municipales una periodicidad menor (como han hecho, por ejemplo, las 3 capitales provinciales, que han marcado 10); Canarias, donde se fijan 20 años; y La Rioja, donde se reduce a tan sólo 5 años. En el caso de Cataluña, se establecen 10, 6 o 3 años, según sea el tipo de deficiencias (leves, importantes, graves o muy graves) y la calificación otorgada por el Certificado de Aptitud (artículo 14 del Decreto 67/2015).

Como se ha señalado también son varios los casos, como el de Aragón o el ejemplo murciano del Plan Municipal de Evaluación de Edificios, en que se permite que los ayuntamientos establezcan exigencias más estrictas.

## 6. Antigüedad de los edificios a los que se exige el IEE o la inspección

También en la mayor parte de las Comunidades (Aragón, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Extremadura, Comunidad de Madrid, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, Principado de Asturias, Comunidad Valenciana) se ha fijado la misma antigüedad de 50 años para evaluar los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que estableció la Ley 8/2013. Las excepciones son sólo 3:

Galicia, por la ausencia de marco legal vigente (hasta su derogación, se exigía a los de más de 50 años).

Andalucía, donde no se marca antigüedad mínima alguna, remitiendo la norma autonómica a las eventuales ordenanzas que pudieran aprobarse en los municipios o a lo que se establezca en las áreas que se pudieran delimitar, en las cuales podrá obligarse a la realización de las Inspecciones sólo en los edificios del

ámbito delimitado que estén catalogados o protegidos o con una antigüedad superior a 50 años. La mayoría de los municipios andaluces mayores de 100.000 habitantes han mantenido los 50 años, rebajando a 40 Algeciras, y a tan sólo 20 años, Sevilla y Jerez.

Canarias, donde se establece una antigüedad de 80 años.

Por el contrario, han sido más exigentes que la Ley 8/2013 otras tres CC.AA., que han rebajado la antigüedad hasta 45 años (Cataluña), 40 (Castilla y León) o incluso 30 (La Rioja). En cuanto a municipios, además de los casos andaluces ya comentados, Madrid también ha rebajado la antigüedad mínima a 30 años.

En el caso de Baleares, se diferencia la evaluación del estado de conservación (30 años) de la accesibilidad y la eficiencia energética (50 años).

## 7. Contenidos: conservación, accesibilidad y eficiencia energética

### 7.1. Sobre la conservación y la subsanación de las deficiencias detectadas

Dado que la evaluación de la conservación fue el origen de las primeras inspecciones técnicas, todas las CC.AA. que la han regulado incluyen este aspecto (también así lo hizo Galicia, en el artículo 200 de la Ley 9/2002, actualmente derogada).

La situación es más dispar en cuanto a los efectos derivados de la inspección y a la obligatoriedad de realizar obras para subsanar las deficiencias de conservación detectadas en las inspecciones desfavorables. En la gran mayoría de las CC.AA. (Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, La Rioja, Madrid, País Vasco y Asturias), el procedimiento es sencillo: el resultado de la ITE o el IEE en relación con la conservación sólo puede ser favorable o desfavorable, en cuyo caso la regulación autonómica exige la subsanación de estas deficiencias, y generalmente<sup>10</sup> remite a

<sup>10</sup>Una excepción es Cataluña, donde en lugar de ser los ayuntamientos los encargados de la gestión directa de las inspecciones o del IEE (comprobación de la realización de las obras de subsanación de deficiencias, emisión de órdenes de ejecución, incluso ejecución subsidiaria, etc.) esta tarea corresponde fundamentalmente a la Generalitat: «[...] corresponde a la Administración de la Generalidad el impulso y el fomento de las inspecciones técnicas, la implementación de un sistema de información para el mantenimiento del fichero común de inspecciones técnicas de

*edificios de viviendas de la Agencia de Vivienda de Cataluña, la recepción de las inspecciones realizadas y el otorgamiento de los certificados de aptitud, sin perjuicio de lo que indica el artículo 13, así como el control del parque inspeccionado y la renovación de las inspecciones» (art. 16 del Decreto 67/2015). El art. 13 mencionado contempla la posibilidad de que puedan emitir el certificado de aptitud «las administraciones locales en los supuestos de que hayan aprobado programas u ordenanzas locales [...]».*

los ayuntamientos para su control, procediéndose a la ejecución subsidiaria por parte de la administración si no se subsanan.

Sin embargo, en otras CC.AA., sobre todo en las de normativa más antigua, la obligación de realizar obras para la subsanación de las deficiencias no es tan clara, o la normativa autonómica no establece un procedimiento para su control efectivo. En los casos de Andalucía (artículo 156 de la Ley 7/2002), Aragón (artículo 260 del Decreto 1/2014) y Extremadura (artículo 164 Ley 15/2001), cuya regulación en este sentido es casi idéntica, sólo se dice que las inspecciones deben describir

«los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales».

Aunque en estos tres últimos casos se recoge, de manera casi literal, la obligación de dejar constancia en los informes del

«grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores».

no se va más allá del carácter de recomendaciones ni se establece un procedimiento de control administrativo de las obras necesarias para subsanarlas. También en Valencia (artículo 180 de la Ley 5/2014) y en Navarra (artículo 6 y 9 del Decreto Foral 108/2014), a pesar de contar con una normativa más reciente, los efectos previstos son similares a los de este último grupo.

En Canarias tampoco se hace referencia alguna a la obligatoriedad de realizar obras para subsanar las deficiencias de conservación detectadas, si bien sí se mencionan

«las órdenes de ejecución que pueda dictar la Administración en aquellos supuestos en los que deba garantizarse la seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones» (artículo 269.5 de la Ley 4/2017).

Caso diferente desde el punto de vista conceptual —aunque no tanto desde el práctico— es el de la Región de Murcia, donde

«los Informes de Evaluación de los Edificios tendrán exclusivo carácter informativo, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles o penales derivadas del estado de conservación del edificio y del ejercicio por las Administraciones públicas competentes de sus potestades de control de los deberes legales de conservación de los edificios, que se ejercerán mediante la realización de la correspondiente inspección del edificio por el técnico municipal competente y el dictado, en su caso, de la correspondiente orden de ejecución de obras, de conformidad con lo establecido en la normativa de ordenación urbanística aplicable» (artículo 5.10 del Decreto 34/2015).

También es reseñable por su excepcionalidad el procedimiento determinado por la regulación catalana. La Ley 18/2007 establece en su artículo 28.6 que, efectivamente y como principio,

«las carencias respecto a las condiciones exigibles suponen la adopción de medidas correctoras»,

estableciéndose para ello un procedimiento completo que se desarrolla en el Decreto 67/2015, mediante el cual en lugar de la típica calificación del resultado de la inspección como favorable o desfavorable, una vez presentado el informe de la ITE, la Administración debe emitir, en función de las deficiencias detectadas (que son calificadas en diversos grados: muy graves, graves, importantes o leves<sup>11</sup>), un «certificado de aptitud», que debe contener las advertencias necesarias para la ejecución de las obras. Este certificado (artículo 12) se emite en diferentes términos (denegatorio, apto cautelarmente, apto provisional o apto) de acuerdo con el tipo de deficiencias detectadas, teniendo también distintos efectos en cuanto a la obligación de realizar obras y los plazos establecidos para ello.

## 7.2. Sobre la accesibilidad y la determinación de los «ajustes razonables»

Ya antes del año 2013, algunas ordenanzas municipales habían introducido en la ITE el tema de la accesibilidad, pero exigían no tanto el cumplimiento expreso de las condiciones básicas de accesibilidad como la conservación de los elementos. Así, por ejemplo, la

<sup>11</sup> También la normativa autonómica del País Vasco (artículo 12 del Decreto 241/2012) establece diferentes tipos de deficiencias (importantes, graves, puntuales) y en función de las cuales se gradúan las intervenciones (inmediatas, muy

urgentes, urgentes, necesarias a medio plazo o de mantenimiento), para las que se marcan determinados plazos de acuerdo a su urgencia y gravedad.

Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de Madrid del año 2011 establecía en su artículo 7.c que las actuaciones de conservación tendrían por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas, entre otras, de

«accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso».

A nivel autonómico, la Comunidad Valenciana fue la primera en incorporar en el ICE un análisis expreso de las condiciones básicas de accesibilidad, incluyendo los recorridos existentes o la dotación de ascensor, y proponiendo las intervenciones necesarias para salvar las barreras arquitectónicas y las posibilidades de instalación de ascensor.

La Ley estatal 8/2013 supuso un salto importante, en tanto en cuanto introdujo no sólo

«la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente»

(mención que incluiría tanto al DB-SUA como a la autonómica o municipal que pudiera existir), sino también la obligación de establecer si el edificio era susceptible o no de realizar ajustes razonables<sup>12</sup> para satisfacerlas, tendiendo de este modo un vínculo claro con la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y con la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social (RD 1/2013) que obliga a haberlos realizado antes del 4 de diciembre de 2017.

En este momento, todas las CC.AA., a excepción de Galicia, Andalucía y Aragón, tienen

incorporada la evaluación de las condiciones de accesibilidad a la regulación de sus correspondientes inspecciones o IEE, sin embargo, no todas ellas mencionan expresamente la obligación de establecer si el edificio es susceptible o no de realizar los «ajustes razonables». Este es el caso de Canarias o de Castilla y León., si bien en esta última a pesar que no se obligue expresamente en la normativa autonómica, el modelo de informe sí recoge los «ajustes razonables» en los mismos términos que el modelo del RD 233/2013. En Cataluña, si bien se ha mantenido literalmente (artículo 8.4.c del Decreto 67/2015) la obligación de llevar a cabo

«evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente»,

se ha rebajado la exigencia de los 'ajustes razonables', sustituyéndola por la

'identificación y recomendación' de «las intervenciones técnicamente viables que permitan alcanzar la mejor adecuación posible de estas condiciones, especialmente cuando las propuestas puedan ir asociadas a la reparación de deficiencias detectadas durante la inspección».

En cuanto a ordenanzas municipales, cabe destacar la de Granada de 2015, que en su artículo 20.3 señala que

«las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios [...]»,

y, en su página web recuerda que hasta el 4 de diciembre de 2017 los «ajustes razonables» tenían el carácter de meras recomendaciones, pero que, a partir de esa fecha

«serán legalmente exigibles, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes dentro de parcela de la edificación».

<sup>12</sup> Definiendo también los «Ajustes razonables» en el artículo 2.4 como «las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que

haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».



### 7.3. Sobre la evaluación de la eficiencia energética

Siguiendo lo apuntado por la Ley 8/2013, la exigencia de la certificación energética como parte del IEE se ha incorporado también a la legislación de casi todas las CC.AA., con las mismas excepciones ya comentadas de Galicia (que carece de normativa vigente), Andalucía y Aragón. En el caso de Canarias, si bien el artículo 269.1 de la Ley 4/2017 incluye la referencia al «grado de eficiencia energética» entre los contenidos de la ITE canaria, no se exige expresamente la certificación. Algo similar ocurre en Cataluña, donde no sólo no se menciona la certificación energética como tal, sino que se recalca que esta no es exigible en principio con la ITE (artículo 8.4.b del Decreto 67/2015), al obligarse sólo a incorporar

«las recomendaciones técnicas para la mejora de la sostenibilidad y la ecoeficiencia del edificio, especialmente cuando estas puedan ir asociadas a la reparación de deficiencias detectadas durante la inspección. Estas recomendaciones no son sustitutorias de la obligación de disponer de la certificación energética del edificio cuando esta sea preceptiva».

### 7.4. Otros aspectos

En la Comunidad de Madrid, el artículo 4 del Decreto 103/2016 señala:

«respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones».

Esta idea se recoge también de forma similar en Castilla y León y en el País Vasco, donde el artículo 12.d del exige que el Dictamen de la ITE incorpore la

«información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio».

El ornato es otro de los aspectos que se han incorporado a la regulación de las inspecciones o del IEE, exigiéndolo las Comunidades de Castilla y León (art 317 Decreto 22/2004), Murcia (artículo 6 Decreto 34/2015), o Asturias (artículo 346 Decreto 278/2007), así como las ordenanzas de ciudades como Madrid de 2011, Lugo o Palma de Mallorca (donde incluso el resultado de la inspección puede ser desfavorable por esta condición). A modo de ejemplo, en Murcia

«se comprobará si la envolvente visible de los edificios mantiene una adecuada imagen urbana, en especial cuando se trate de inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la región o incluidos en catálogos municipales, conforme a las condiciones que se establezcan en la normativa de aplicación» y en la ciudad de Madrid el «ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento».

Finalmente, en relación con el segundo nivel del estado de conservación que incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento, cabe citar el caso de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones de Málaga, que incluye determinar si en el edificio existe amianto o materiales que lo contengan y si las obras propuestas (en caso de ITE desfavorable) implican su manipulación.

A continuación, se presentan dos cuadros que resumen forma visual lo expuesto en este apartado sobre el contenido de las ITE ó del IEE.

En la FIG. 2 se identifica la regulación autonómica en comparación con la regulación estatal recientemente declarada inconstitucional, indicando en verde oscuro la que es más exigente incluso que ésta; en verde claro, la regulación autonómica que es idéntica a la estatal; en amarillo, la regulación autonómica que sólo recoge parcialmente la legislación estatal; y, por último, en rojo, las CC.AA. en las que no existe regulación al respecto.

Fig. 2/ Regulación autonómica en comparación con la regulación estatal

	Instrumento	Conservación	Accesibilidad	Ajustes Razonables	Evaluación de la Eficiencia Energética	Certificación de la Eficiencia Energética
Andalucía	Inspección periódica de construcciones y edificaciones					
Aragón	Inspección periódica de edificaciones					
Baleares	Informe de Evaluación de Edificios					
Canarias	Inspección Técnica de Edificaciones					
Cantabria	Informe de Evaluación del Edificio					
Castilla-La Mancha	Informe de Evaluación de los Edificios					
Castilla y León	Inspección Técnica de Edificios					
Cataluña	Informe de Inspección Técnica de Edificios (IITE)					
Extremadura	Informe de Evaluación de Edificios					
Galicia						
La Rioja	Informe de Evaluación del Edificio					
Comunidad de Madrid	Informe de Evaluación del Edificio					
Región de Murcia	Informe de Evaluación del Edificio					
Comunidad Foral de Navarra	Informe de Evaluación del Edificio					
País Vasco	Inspección Técnica de los Edificios					
Principado de Asturias	Informe de Evaluación de los Edificios					
Comunidad Valenciana	"IEE = IEC+CEE"-Informe de Evaluación del Edificio "IEE.CV"					

Verde oscuro: regulación autonómica más exigente o innovadora que la Ley 8/2013.

Verde claro: regulación autonómica en los mismos términos que la Ley 8/2013.

Amarillo: regulación autonómica parcial.

Rojo: no existe regulación autonómica o no se recoge este aspecto.

Fuente: Elaboración propia.

De este cuadro se deduce que 11 de las 17 CC.AA. han integrado ya en su propia normativa la totalidad de los requisitos esenciales del contenido del IEE tal y como lo concibió el legislador estatal en la Ley 8/2013. Además, otras 5 de ellas han integrado dichos contenidos de forma parcial y tan sólo Galicia, por las circunstancias ya comentadas, no tiene regulación autonómica al respecto en estos momentos.

En la FIG. 3 se profundiza en la situación en la que se encuentra el IEE en las CC.AA. con

legislación más desfasada con respecto a las novedades apuntadas por la regulación estatal en la Ley 8/2013, analizando el contenido (conservación, accesibilidad y eficiencia energética) de los instrumentos recogidos en las Ordenanzas de sus Municipios más importantes. De su lectura se deduce que buena parte de estos Municipios se han dotado de instrumentos equivalentes, o incluso idénticos al IEE por medio de sus propias Ordenanzas Municipales. También se puede comprobar cómo la fecha de aprobación de estas ordenanzas es determinante: la totalidad de los municipios



que han aprobado ordenanzas posteriores a la Ley 8/2013 se adaptaron a ésta, o, incluso, fueron más exigentes. Por el contrario, el resto de municipios, que en su día pudieron ser considerados hasta pioneros en la implantación de una ordenanza municipal reguladora de la ITE, se han quedado con una regulación insuficiente y exclusivamente centrada en la evaluación del estado de conservación, sin incluir los aspectos más novedosos introducidos por la Ley

8/2013 que otros municipios sí han hecho el esfuerzo de incorporar.

Lo mismo puede decirse de las CC.AA.: algunas de las que primero aprobaron su normativa propia, siendo pioneras en su momento, no la han revisado después y, por tanto, han quedado desfasadas con respecto a las novedades que se han ido introduciendo en muchas otras autonomías con posterioridad a la Ley 8/2013.

Fig. 3/ Situación en la que se encuentra el IEE en las CC.AA.

	Conservación	Accesibilidad	Ajustes Razonables	Evaluación de la Eficiencia Energética	Certificación de la Eficiencia Energética	Año aprobación Ordenanza
<b>Andalucía</b>						
Sevilla						2011
Málaga						2013
Córdoba						2012
Granada						2015
Jerez de la Frontera						2009
Almería						2014
Huelva						2014
Marbella						2013
Dos Hermanas						
Algeciras						2013
Cádiz	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2003 (*)
Jaén						2012
<b>Aragón</b>						
Zaragoza						2002
Huesca						2012
Teruel						2015
<b>Galicia</b>						
Vigo	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	2010 (*)
A Coruña						2011
Ourense						2012
Lugo						2012
Santiago de Compostela						2015
Pontevedra						2015
Ferrol						2015
Narón						
Vilagarcía de Arousa						2008
Oleiros						2012
Culleredo						2012
Cangas do Morrazo						2006
Ribadeo						2005
Mondoñedo						2012

Verde oscuro: regulación autonómica más exigente o innovadora que la Ley 8/2013.

Verde claro: regulación autonómica en los mismos términos que la Ley 8/2013.

Amarillo: regulación autonómica parcial.

Rojo: no existe regulación autonómica o no se recoge este aspecto.

(\*): En revisión.

Fuente: Elaboración propia.

## 8. Modelo de IEE

El 5 de abril de 2013, el Consejo de Ministros remitió el proyecto de la Ley 8/2013 a las Cortes y aprobó el RD 233/2013, por el que se regulaba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que contenía en su Anexo I el modelo del Informe de Evaluación de los Edificios.

La situación actual en las CC.AA. respecto a los modelos aprobados para las Inspecciones ó los IEE, puede resumirse en los casos siguientes:

a) Sin modelo alguno: Andalucía, Aragón, Canarias.

Andalucía: La normativa autonómica no establece ningún modelo común, de modo que cada una de las diferentes ordenanzas municipales ha establecido su propio modelo de Inspección.

Aragón: La regulación autonómica tampoco aprueba ningún modelo concreto, aunque sí menciona que los informes resultantes de las Inspecciones se integrarán en el IEE (artículo 260.5).

Canarias tampoco ha aprobado ningún modelo autonómico, pero de la DT 14ª se deduce que admite el IEE en sustitución del Informe de Inspección regulado en esta CC.AA. y viceversa.

b) Con remisión directamente al modelo de IEE del Anexo II del RD 233/2013, como son:

Cinco CC.AA. remiten expresamente al modelo del RD 233/2013:

- Baleares, que se refiere directamente al «modelo del RD 233/2013 o el de la norma que la sustituya» (artículo 2 del Decreto 17/2016).
- Cantabria, que remite al «modelo del Anexo II del Real Decreto 233/2013», «o norma que en el futuro lo sustituya» (artículo 5 del Decreto 1/2014).
- Castilla-La Mancha, que también señala que el IEE «se ajustará al modelo contenido en el Anexo II del RD 233/2013 (...) o al modelo que resulte vigente en la normativa estatal básica» (artículo 4 del Decreto 11/2015).
- La Comunidad de Madrid, que remite también (artículo 4.3.) al modelo del RD 233/2013.
- Finalmente, el Principado de Asturias remite al modelo del RD 233/2013 (artículo 7.3

del D. 29/2017), si bien deja abierta la posibilidad de aprobar uno propio pues añade «en tanto no se apruebe un modelo autonómico».

Dos Comunidades –Extremadura (en el Decreto 73/2017) y Murcia (en el Decreto 34/2015)– y la ciudad autónoma de Melilla han optado por incorporar como Anexos a su normativa modelos de IEE que reproducen de forma prácticamente idéntica el del RD 233/2013, opción que les garantiza la independencia respecto a las posibles modificaciones que se pudieran hacer de éste, al tiempo que les permitiría modificarlo con mayor facilidad en un futuro.

Mención aparte merece el caso de La Rioja, donde el artículo 197 de la Ley 5/2016 se refiere al IEE «en los términos, plazos y condiciones establecidos en la Ley 8/2013», si bien esta referencia no permite aclarar el modelo exigido, en tanto en cuanto dicha Ley se refiere sólo a los contenidos del IEE, pero no desarrolla ni remite a ningún modelo, que fue aprobado en realidad con anterioridad como un anexo del RD 233/2013.

c) Con modelo de IEE propio:

Castilla y León remite a los

«modelos normalizados que apruebe el Ayuntamiento, o en su defecto la Consejería competente en materia de urbanismo» (artículo 317.3 del Reglamento),

aunque tiene desarrollada una herramienta informática propia para hacer la ITE. Hay que destacar que, en un principio, algunos ayuntamientos de las capitales de provincia establecieron sus modelos propios, si bien en la actualidad se están modificando para adaptarse al modelo general de la aplicación informática, que se ha desarrollado de forma consensuada con los ayuntamientos para unificar criterios.

Cataluña establece como obligatorio el «modelo de informe normalizado y formato aprobado por la Agencia de la Vivienda» disponible en la web (artículo 7 y 8 del Decreto 67/2015). El último modelo se aprobó por resolución de la Generalitat en julio de 2016, y es el que resulta de hacer la Inspección con su herramienta informática propia.

Comunidad Foral de Navarra:

«según el modelo normalizado que se determine» (artículo 6.2), para lo cual «el departamento

competente (...) deberá poner a disposición de los ayuntamientos, ciudadanos y profesionales, una aplicación informática que posibilite la elaboración y posterior presentación y registro de los informes de evaluación» (artículo 12.3).

En el País Vasco, el artículo 11 del D.241/2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios se refiere a los «modelos oficiales», incorporando este modelo en el Anexo III, que fue modificado tras la aprobación de la Ley 8/2013 mediante la Orden de 15 de octubre de 2013, para adaptarlo a ésta, incluyendo la parte de evaluación de las condiciones de accesibilidad y la exigencia de la certificación energética.

Comunidad Valenciana: la normativa autonómica no publica un modelo concreto, pero se ha aprobado como Documento Reconocido la herramienta informática para hacer el IEE.CV<sup>13</sup>.

d) Galicia, como se ha comentado, se encuentra en estos momentos sin normativa vigente sobre el IEE, y Ceuta no ha llegado a aprobarla.

En cuanto a ordenanzas municipales que han remitido directamente o incorporado el modelo del RD 233/2013 (algunas traduciendo, o con ligeras modificaciones), cabe señalar: Ferrol, Vigo, Huelva, Granada, Almería, Teruel, Pontevedra, Melilla, Santiago de Compostela, etc.

## 9. Herramienta informática

Dado que el Plan Estatal 2013-2016 exigía la presentación del IEE para determinados programas relacionados con la rehabilitación, el Ministerio de Fomento desarrolló con el soporte técnico del ICCL (Instituto de la Construcción de Castilla y León) una herramienta informática que permitiera a los técnicos competentes la cumplimentación del IEE siguiendo el modelo del RD 233/2013, así como incorporar -en su caso, pues así lo establecía la propia Ley 8/2013- las inspecciones técnicas que pudieran estar realizadas de acuerdo a su correspondiente normativa autonómica o municipal. También se creó la página web <https://iee.fomento.gob.es>, donde además de alojarse esta herramienta se ofrece información básica para el ciudadano sobre el IEE. El acceso a esta web desde su puesta en servicio en otoño de 2014 ha sido exponencial, pasando de unas

64.000 visitas durante su primer año de vida, a casi 300.000 visitas en el año 2017. En este último año, la web ha recibido casi 800 visitas diarias, lo que pone de manifiesto el extenso uso de la herramienta entre los técnicos (más de 14.000 inscritos) de toda España.

Actualmente, las CC.AA. de Baleares, Castilla-La Mancha, Asturias y Madrid remiten directamente a la web del Ministerio <https://iee.fomento.gob.es>, exigiendo las tres primeras que los informes se elaboren exclusivamente mediante dicha aplicación y la de Madrid que se haga a través de su página web [www.madrid.org](http://www.madrid.org) (que actualmente reconduce a la herramienta del Ministerio), o mediante cualquier otra que pudieran desarrollar los ayuntamientos siempre y cuando genere archivos tipo XML que contenga los datos del Anexo II del RD 233/2013 (artículo 4 del Decreto 103/2016). Además, también remiten a esta herramienta algunos ayuntamientos como los de las ciudades de Madrid, Palma de Mallorca, Vigo o Granada.

En Cantabria, Extremadura, Melilla y La Rioja, no se exige la realización del IEE mediante la herramienta informática del Ministerio, pero como la normativa autonómica remite directamente al modelo del RD 233/2013, o bien ha incorporado este como propio, puede considerarse como operativa la herramienta informática <https://iee.fomento.gob.es> en estas Comunidades, lo que, junto a las anteriores, hace un total de 8 CC.AA. en las que se usaría plenamente dicha herramienta.

Finalmente, han creado su propia herramienta informática para la cumplimentación del IEE o las correspondientes Inspecciones: Castilla y León<sup>14</sup>, Cataluña, Murcia<sup>15</sup>, Navarra<sup>16</sup>, País Vasco<sup>17</sup> y la Comunidad Valenciana<sup>18</sup>. La mayoría de estas herramientas no sólo sirven para ayudar a los técnicos competentes a cumplimentar el informe, sino que también generan archivos normalizados de intercambio de ficheros XML que facilitan a los ayuntamientos su gestión y a la propia Comunidad la creación del Registro autonómico.

## 10. Creación del Registro

Han regulado la creación del Registro, atendiendo a lo establecido en los Convenios de

<sup>13</sup> <http://www.habitatge.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/relacion-de-documentos-reconocidos#DRD0815>

<sup>14</sup> <http://www.rehitecyl.com/inicio>

<sup>15</sup> <http://opweb.carm.es/iee/informe>

<sup>16</sup> [https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/IEE/Elaboracion/](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/IEE/Elaboracion/)

<sup>17</sup> [https://www.euskoregite.com/es/herramientas\\_tecnicos\\_ite/](https://www.euskoregite.com/es/herramientas_tecnicos_ite/)

<sup>18</sup> <http://www.habitatge.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/aplicacion-informe-de-evaluacion-del-edificio>

colaboración con las CC.AA. para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016<sup>19</sup>, las siguientes CC.AA. (si bien los procedimientos de tramitación telemática pueden no estar plenamente operativos todavía en alguna de ellas):

Baleares: «Decreto 17/2016, de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares» (artículo 3). El Registro tiene una página web propia:

<http://www.caib.es/sites/avaluacioedificis/es/>

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» (artículo 1.2). Está creada la web, si bien se informa que la sección del registro «estará disponible en breve»: <http://www.viviendade-cantabria.es/profesionales/informe-evaluacion-edificios>.

Castilla-La Mancha: «Decreto 11/2015, de 11/03/2015, 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» (artículo 10) y «Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha». Tiene creada una web informativa y de inscripción en registro: <https://www.jccm.es/tramitesygestiones/inscripcion-en-la-seccion-primera-del-registro-autonomico-de-informes-de>

Castilla y León: El Registro se regula en el artículo 318 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, introducido por el apartado 109 del artículo único del Decreto 6/2016. Además de la web informativa y de la herramienta informática: <http://www.rehitecyl.com>, existe una página específica para el registro: [www.regitecyl.es](http://www.regitecyl.es). Si bien, como CC.AA. pionera en muchos aspectos relacionados con la ITE, algunos ayuntamientos tenían creado con anterioridad su propio registro, en estos momentos se está coordinando para que éstos puedan enviar sus datos al registro de la CC.AA. y en el caso de ayuntamientos pequeños, se les está facilitando un registro propio, comunicado con el autonómico.

Extremadura: artículo 3.1 del «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». La web informativa del Registro es: [https://ciudadano.gobex.es/buscador-de-tramites/-/tramite/ficha/5764?p\\_p\\_state=pop\\_up&printmode=true](https://ciudadano.gobex.es/buscador-de-tramites/-/tramite/ficha/5764?p_p_state=pop_up&printmode=true)

Comunidad de Madrid: artículo 8 del «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». Se ha creado también una web informativa del Registro: [http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM\\_Tramite\\_FA&cid=1354575856636&definicion=ComunicacionesDeclaraciones&language=es&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pid=1109265444835&segmento=1&tipoServicio=CM\\_Tramite\\_FA](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_Tramite_FA&cid=1354575856636&definicion=ComunicacionesDeclaraciones&language=es&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pid=1109265444835&segmento=1&tipoServicio=CM_Tramite_FA)

Región de Murcia: artículo 8 del «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». Se ha creado una web para el acceso de los gestores (ayuntamientos) al Registro: <http://opweb.carm.es/iee/ayuntamientos>

Principado de Asturias: Se ha regulado el Registro mediante el «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» y la «Resolución de 11 de julio de 2017, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se regula la organización y funcionamiento del Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el ámbito del Principado de Asturias y se aprueba el formato al que deben ajustarse los informes de evaluación de los edificios». Se ha creado también un web para el Registro: <https://sede.asturias.es/portal/site/Asturias/menuitem.46a76b28f520eaaaf18e90dbbb30a0a0/?vgnnextoid=f399d55e0818c510VgnVCM10000098030a0aRCRD&i18n.http.lang=es>

<sup>19</sup> Todos estos Convenios incluían una Cláusula Adicional determinando que cada Comunidad Autónoma «creará y pondrá en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios previsto en los artículos 4, apartado 6, y 5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, con anterioridad a la concesión de cualquier ayuda relacionada con los Programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración urbana, así como el de apoyo a la implantación del propio Informe».

*neración y Renovación Urbanas, con anterioridad a la concesión de cualquier ayuda relacionada con los Programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración urbana, así como el de apoyo a la implantación del propio Informe».*

La Comunidad Foral de Navarra y la del País Vasco, a pesar de no estar obligadas por la cláusula mencionada (al no participar en el Plan Estatal), sí han desarrollado sus respectivos registros. En Navarra, el Registro se regula en el artículo 12 del «Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios» y se ha creado también una web para el Registro (sólo para los ayuntamientos) y la herramienta informática: [https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/IEE/Elaboracion/](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/IEE/Elaboracion/).

Por su parte, en el País Vasco el Registro se recoge en el artículo 52 de la «Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda» y el artículo 1 del «Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco», (modificado por el Decreto 80/2014, de 20 de mayo) y se ha desarrollado la web: <https://www.euskoregite.com/es/>.

Mención aparte merece Cataluña, donde si bien no se ha creado el Registro como tal, el artículo 11 del «Decreto 67/2015, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio» establece la obligación para la Agencia de la Vivienda de mantener un «fichero común de inspecciones técnicas». Por otra, el artículo 16.2 obliga a la Generalitat a implementar «un sistema de información para el mantenimiento del fichero común de inspecciones técnicas de edificios de viviendas de la Agencia de Vivienda de Cataluña».

Finalmente, en la Comunidad Valenciana, el reciente DECRETO 53/2018, de 27 de abril, regula 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.

En el caso de los ayuntamientos, también son muchos los que, en su ordenanza, han creado su propio Registro municipal. Por ejemplo, la Ordenanza municipal de Zaragoza en su artículo 36 establece que se constituirá un Registro Informatizado que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de los informes

de inspección técnica y fichas técnicas de edificios que se presenten, con datos de los edificios y las inspecciones, así como de las obras para subsanación de las deficiencias que como consecuencia de la obligación de pasar la inspección técnica se hayan realizado y de las actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora, etc.

En este sentido hay que mencionar que esta segunda ronda de inscripción de las inspecciones en el Registro, una vez subsanadas las deficiencias, es recogida por pocas normas autonómicas, entre ellas: la asturiana (artículo 9.2 del Decreto 29/2017) y la cántabra (artículo 8.2 del Decreto 1/2014).

## 11. Regulación sobre las competencias para suscribir el IEE

El artículo 6 (Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios) de la Ley 8/2013 (posteriormente incorporado como artículo 30 en el TR 2015), estableció que el IEE

«podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos», considerándose como «técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la Disposición Final Decimotava<sup>20</sup>».

Anulados estos preceptos por la Sentencia 143/2017, en estos momentos, la situación competencial en la normativa vigente de las CC.AA. es la siguiente:

<sup>20</sup> «Mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios

de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación». (DF 18ª Ley 8/2013, posteriormente incorporada como DF 1ª en el TR de 2015).



En Andalucía no se menciona nada respecto al tema competencial. En Aragón (artículo 260.3) y Canarias (artículo 7) se habla sólo de «técnico competente», en Extremadura de «técnico facultativo competente» y en Cantabria (artículo 6.3 y 6.4), de «redactor» (al que se exige declaración responsable o IEE visado por el colegio profesional correspondiente).

Formarían un segundo grupo las CC.AA. que remiten a la LOE, pero que no mencionan explícitamente el uso residencial. Castilla-La Mancha se refiere (artículo 9.1.) a «técnico facultativo competente» según la LOE (o normas de desarrollo de la legislación estatal básica), Castilla y León a «técnico competente» según LOE (artículo 317 bis), la Comunidad de Madrid a «técnico facultativo competente» según la LOE y a entidades de inspección registradas (artículo 6), el País Vasco a «titulación profesional habilitante» según LOE (artículo 7 del D.241/2012), al tiempo que añade otros requisitos (Anexo I del D.241/2012) como, por ejemplo, un seguro de responsabilidad o el «cumplimiento del RD 410/2010 para las ECCES». Por su parte, La Rioja y la Región de Murcia remiten directamente a lo establecido en la Ley 8/2013.

Dos CC.AA. han sido más explícitas y han hecho una referencia concreta al uso residencial: Cataluña, que establece que (artículo 7.4)

«La inspección técnica de los edificios de viviendas se ha de llevar a cabo por una persona con titulación habilitante académica y profesional como proyectista, director/a de obra o director/a de ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, según lo que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, que haya contraído y tenga en vigor el seguro de responsabilidad civil correspondiente, y que no incurra en ninguna incompatibilidad, prohibición o inhabilitación para el ejercicio profesional»;

y, la Comunidad Valenciana, que señala (artículo 14-D.189/2009) que

«el informe se realizará por titulados competentes en materia de edificación residencial, conforme con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación».

De forma análoga, Baleares hace referencia a los «técnicos facultativos competentes» conforme al uso de la edificación objeto de evaluación (pues en esta CC.AA., el IEE se exige a todos los usos).

Por último, otras dos CC.AA. han indicado de forma expresa que la competencia recae sólo y exclusivamente sobre arquitectos y arquitectos técnicos: Navarra, que señala que será un

«técnico con la titulación de arquitecto, o titulados que ejerzan la profesión de arquitecto técnico» (artículo 5)

y Asturias (artículo 11 del D.29/2017), que exige

«técnico con la titulación de arquitecto o arquitecto técnico» (artículo 11).

## 12. Conclusiones

Como se ha visto, en los últimos años y tras no pocas vicisitudes legales (Rodríguez Andión, 2004), prácticamente todas las CC.AA. españolas se han dotado de un marco normativo más o menos desarrollado que establece la obligación – al menos para los propietarios de viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva- de realizar una ITE o IEE en la que se evalúe ya no sólo –como ocurría en las primeras regulaciones- el estado de conservación del edificio, sino también el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética.

En la Figura número 4, que se incluye a continuación, se resume la regulación autonómica en relación con los edificios que deben someterse al IEE, su antigüedad, los municipios afectados, la periodicidad del IEE y los técnicos competentes, en comparación nuevamente con lo que establecía la legislación estatal de 2013. Como puede observarse, 9 de las 17 CC.AA. han establecido requisitos iguales o más exigentes que ésta. Además, otras 4 han regulado dichos requisitos al menos de forma parcial, y solamente 4 no han regulado uno o más requisitos de los contemplados en el IEE de la legislación estatal, o los han regulado estableciendo límites menos exigentes. No obstante, como se ha visto, en estas CC.AA. hay varios municipios que sí se han dotado de ordenanzas plenamente actualizadas.



Fig. 4/ Regulación autonómica en relación con los edificios que deben someterse al IEE

	Usos o tipos de Edificios obligados	Antigüedad	Municipios afectados	Periodicidad	Técnicos Competentes
Andalucía					
Aragón		>50 años		15 años	
Baleares		30 ó 50 años		10 años	
Canarias		80 años		20 años	
Cantabria		>50 años		10 años	
Castilla-La Mancha		>50 años		10 años	
Castilla y León		>40 años		10 años	
Cataluña		>45 años		10, 6 o 3 años	
Extremadura		>50 años		10 años	
Galicia					
La Rioja		30 años		5 años	
Comunidad de Madrid		>50 años		10 años	
Región de Murcia		>50 años		10 años	
Comunidad Foral de Navarra		>50 años		10 años	
País Vasco		>50 años		10 años	
Principado de Asturias		>50 años		10 años	
Comunidad Valenciana		>50 años		10 años	

Verde oscuro: regulación autonómica más exigente o innovadora que la Ley 8/2013.

Verde claro: regulación autonómica en los mismos términos que la Ley 8/2013.

Amarillo: regulación autonómica parcial.

Rojo: no existe regulación autonómica o no se recoge este aspecto.

Fuente: Elaboración propia.

Por tanto –y si bien queda aún un cierto recorrido conceptual en la normativa vigente para terminar de articular correctamente la ITE o el IEE con los contenidos del deber de conservación y con la terminología de la LOE y el CTE (GARCÍA GONZÁLEZ & *al.*, 2014) en el plano práctico (y salvo en aquellas CC.AA. donde aún no están implantados estos instrumentos)–, puede decirse que la gran mayoría de CC.AA.

y municipios españoles cuentan ya con un instrumento para inspeccionar los edificios y exigir a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación. No obstante, un reto de cara al futuro es convertir esta herramienta en un verdadero medio para impulsar no sólo la estricta conservación, sino también la mejora del parque residencial español, y, en particular, la accesibilidad y la eficiencia energética.

**Bibliografía**

- GARCÍA GONZÁLEZ, J. & *al.* (2014): «Debate sobre el Informe de Evaluación del Edificio». *Cercha: Revista de los Aparejadores y Arquitectos Técnicos* ISSN 2484-1048, N.º. 119, 2014, págs. 8-15.
- MENÉNDEZ REXACH, Á. (2014): «El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, ISSN 1133-4762, N.º 179, pp. 63-74.
- RODRÍGUEZ ANDIÓN, R. J. (2004): «La inspección periódica de edificios como mecanismo de aseguramiento del deber de conservación: insuficiencia de la regulación actual». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* ISSN 1133-4762, N.º 139, pp. 173-203.