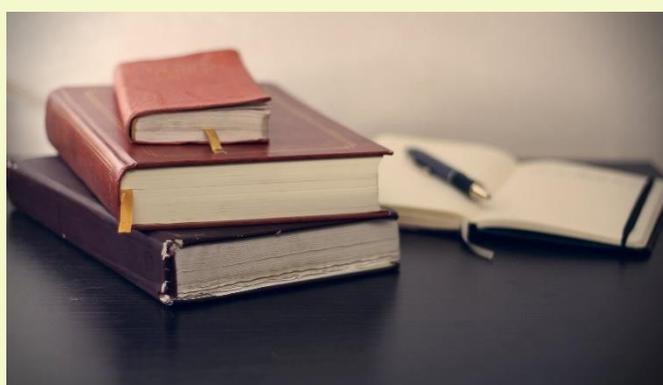




Informe de Evaluación e Inspección Técnica de los Edificios



**CUADERNOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2021/80
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

80.1.- CONCEPTO Y APLICACIONES	5
80.1.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL.....	5
80.1.2.- TABLA RESUMEN DE LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	6
80.2.- CONTENIDO BASICO DEL INFORME DE EVALUACION DE EDIFICIOS.....	8
80.2.1.- DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	9
80.2.2.- PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN	9
80.2.3.- PARTE II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.....	10
80.2.4.- PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	11
80.2.5.- EL IEE EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	11
80.3.- LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE.....	12
80.3.01.- ANDALUCÍA.....	12
80.3.02.- ARAGÓN	12
80.3.03.- ASTURIAS.....	13
80.3.04.- BALEARES.....	13
80.3.05.- CANARIAS	14
80.3.06.- CANTABRIA	14
80.3.07.- CASTILLA LA MANCHA.....	14
80.3.08.- CASTILLA Y LEON	15
80.3.09.- CATALUÑA	16
80.3.10.- EXTREMADURA	16
80.3.11.- GALICIA	17
80.3.12.- LA RIOJA.....	17
80.3.13.- MADRID	17
80.3.14.- MURCIA	18
80.3.15.- NAVARRA.....	20
80.3.16.- PAÍS VASCO.....	20
80.3.17.- COMUNIDAD VALENCIANA	22
80.4.- MODELO TIPO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.....	23

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Informe de evaluación de edificios
- Rehabilitación urbana
- Edificios de nueva construcción
- Edificios existentes
- Inspección técnica de edificios
- Plazo de renovación
- Legislación nacional
- Legislación Autonómica
- Registro de informes
- Venta
- Accesibilidad
- Años de antigüedad
- Estado de conservación
-

SINOPSIS. -

Este cuaderno tiene como objetivo explicar el contenido del informe de evaluación de edificios, que es obligatorio cuándo el promotor inmobiliario acomete una promoción en rehabilitación.

Aunque la redacción se encargue a un profesional, el promotor tiene que conocer su contenido y obligaciones legales

Se revisa la legislación nacional y autonómica

Se comentan los apartados que debe tener el Informe y se adjunta un modelo de informe adaptado por la Federación Española de Municipios y Provincias

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 82.- Leyes CCAA para Rehabilitación de Viviendas

Cuaderno N.º 86.- El Código técnico de la Edificación CTE

Cuaderno N.º 91.- Diseño y Calidad en las CCAA para edificios

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

80.1.- CONCEPTO Y APLICACIONES

El Informe de evaluación de edificios es un documento, redactado y firmado por un profesional habilitado para ello, que trata de informar sobre el **estado actual de conservación de una edificación** de una cierta antigüedad

Las aplicaciones de este informe, fundamentalmente, son las siguientes:

- A. Para un **edificio en rehabilitación**
- B. Para la **inspección técnica de edificios**, ITE

En referencia a la LEGISLACIÓN APLICABLE Distinguiremos, como siempre, entre la legislación estatal y la autonómica

80.1.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL

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**.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa

aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. **El derecho de propiedad** de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, **los deberes siguientes:**

c) **Realizar las obras adicionales** que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, **hasta donde alcance el deber legal de conservación**. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Este deber de conservación hasta donde alcance legalmente, se desarrolla en el siguiente artículo

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 a 6 (Anulados).

Se declaran inconstitucionales y nulos los apartados 2 a 6, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

80.1.2.- TABLA RESUMEN DE LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La competencia en materia de vivienda se transfiere a las CCAA y, en consecuencia, estas legislan sobre la materia, estableciendo en algunas leyes de vivienda, además del concepto de vivienda, sus tipos, los derechos que los ciudadanos tienen, reconocidos en la CE, incluyen algunas de ellas disposiciones sobre documentación para iniciar la comercialización de las ventas en plano, con obras iniciadas y terminadas,

Incluimos enlaces actualizados al BOE de la

Legislación autonómica sobre suelo

Donde se podrán seguir las variaciones normativas que vayan aconteciendo en las diferentes CCAA

La legislación específica sobre la inspección técnica de edificios está contenida en las diversas comunidades autónomas en sus respectivas leyes de suelo y urbanismo en algunos casos y en los decretos específicos que tratan de la materia

Esta legislación la veremos en detalle a continuación y reflejamos a continuación las diferentes leyes autonómicas de vivienda

La consecuencia de la anteriormente citada declaración de inconstitucionalidad es que las competencias de vivienda y suelo las tienen en exclusiva las comunidades autónomas

En base a ello las comunidades autónomas han ido desarrollando el contenido de este informe de evaluación de edificios

No todas ellas han efectuado este desarrollo, Ni tienen creado el registro público de informes de evaluación de edificios, lo cual reflejamos en la siguiente tabla

SIGUE HASTA 49 PAGS.

Autores

Antonio Caparrós Navarro. († 2021)



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos