

INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

TÉCNICOS COMPETENTES

Adjunto se acompaña nota informativa de la Subdelegación General de Urbanismo, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y suelo (Ministerio de Fomento), que procede a analizar "LA CAPACITACIÓN PARA SUSCRIBIR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) REGULADO POR LA LEY 8/2013, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS"

En la misma se concluye que:

*"el IEE que regula la LRRR, se exige exclusivamente a edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, los cuales, a causa de dicho "uso" quedan encuadrados dentro del apartado 1, letra a), del artículo 2 de la LOE, que literalmente alude al uso "Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas su formas, docente y cultural", y cuyos técnicos competentes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, son los **arquitectos y arquitectos técnicos.**"*



LA CAPACITACIÓN PARA SUSCRIBIR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) REGULADO POR LA LEY 8/2013, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Se han recibido en esta Subdirección General varias consultas relacionadas con el tema referenciado. Con el objeto de contribuir a aclarar dicho aspecto, se elabora la presente **NOTA INFORMATIVA**, que analizará, tanto la regulación vigente, como la interpretación que, desde esta Subdirección General, se realiza de la misma.

1.- Regulación legal de la capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) y regulación específica de la capacitación para suscribir la Certificación de la Eficiencia Energética del Edificio.

El artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR), que lleva por título “*Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios*”, dispone lo siguiente:

“1. El Informe de la Evaluación de los Edificios 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. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.”



A éste artículo se añade la Disposición final decimoctava, referida a las *“Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios”*, que establece lo siguiente: *“Mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio 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”*.

Debe recordarse que, de acuerdo con el artículo 4.2,c) el IEE incluirá *“La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente”*. Tales aspectos se regulan 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, cuyos artículos 1, 8 y Disposición Adicional Cuarta, establecen, en relación con este específico instrumento, lo siguiente:

Artículo 1, apartado 3, letras p) y q):

“p) Técnico competente: técnico 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 o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.”

“q) Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios”.

Artículo 8. “Certificación de eficiencia energética de un edificio existente”:

“El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnico competente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p), que será elegido libremente por la propiedad del edificio.

En el proceso de certificación energética el técnico competente podrá contar con la colaboración de técnicos ayudantes del proceso de certificación energética de edificios, tanto para la toma de datos, el empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, definición de medidas de mejora de la eficiencia energética, como para gestionar los trámites administrativos y la documentación relacionada con los procesos de inspección y certificación energética”.



Por último, la Disposición adicional cuarta, relativa a otros técnicos habilitados, dispone que: *“Mediante Orden conjunta de los titulares de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, se determinarán las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados de eficiencia energética, 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 certificación”*.

2. Interpretación de la regulación legal de la capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).

El artículo 6.1 de la Ley 8/2013, al referirse a los técnicos facultativos competentes para suscribir el IEE, distingue básicamente dos supuestos:

Primero: *“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”*. (LOE)

Segundo: *“el que haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava”*.

Atendiendo al primero de los supuestos, la LOE determina las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos, dirección de obras o dirección de ejecución de obras de edificación, en sus artículos 10, 12 y 13 y lo hace en función de los usos de los edificios, diferenciándolos según el apartado 1 del artículo 2. Así las cosas, el IEE que regula la LRRR, se exige exclusivamente a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, los cuales, a causa de dicho “uso” quedan encuadrados dentro del apartado 1, letra a), del artículo 2 de la LOE, que literalmente alude al uso *“Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural”*, y cuyos técnicos competentes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, son los arquitectos y arquitectos técnicos. En consecuencia, es preciso interpretar que en este momento y con la legislación vigente, son dichos técnicos los capacitados para suscribir el IEE completo que regula la LRRR. Todo ello sin perjuicio de que ingenieros e ingenieros técnicos puedan suscribir otros informes análogos al regulado en la citada LRRR para los edificios de usos referidos en el apartado b) del artículo 2 de la LOE.

En relación con el segundo de los supuestos, abre la posibilidad de que otros técnicos, además de los anteriormente citados arquitectos y arquitectos técnicos, puedan suscribir el IEE en el momento en que así se regule. Tal regulación demanda una Orden Ministerial que deberá ser elaborada de manera conjunta por los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento. Por tanto, dependerá de los contenidos de dicha Orden, la posible apertura del campo competencial aludido a otros técnicos, teniendo en cuenta su titulación, formación, experiencia y complejidad del proceso de evaluación.



3. La capacitación para suscribir la Certificación de eficiencia energética de un edificio existente, como parte integrante del IEE regulado por la Ley 8/2013.

Tal y como ya se ha expuesto, la LRRR en su artículo 4, establece que el IEE contendrá la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Ésta parte concreta del IEE, si se hace de manera separada y no como un todo (es decir, IEE) podrá ser suscrita por los técnicos habilitados por la normativa vigente, para ello (artículos 1, 8 y Disposición Adicional Cuarta del 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, reproducidos literalmente más arriba).

Madrid, a 14 de enero de 2014

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE URBANISMO
Ángela de la Cruz Mera