FICHAS de

INSPECCIÓN VISUAL DE EDIFICIO

para la redacción del

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

OAR
Oficina de Apoyo a la Rehabilitación

Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

El Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia ha elaborado las presentes fichas con el fin de proporcionar a sus colegiados un protocolo de inspección visual que facilite la toma de datos in situ de cara a la redacción del Informe de Evaluación del Edificio -IEE-, en función de lo exigido en su normativa básica:
_Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.
_El Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El proceso de elaboración del IEE abarca tres fases: documental, de inspección y de redacción; si bien estas fichas pretenden centrarse solamente en la toma de datos que se realiza durante la **visita de inspección**, cuya finalidad es valorar los edificios de **uso residencial privado** -aunque puedan contener otros usos compatibles- en relación a su estado de conservación, a las condiciones básicas de accesibilidad universal y a la certificación de la eficiencia energética.

Deberán considerarse estos tres niveles de reconocimiento como sigue:
_La **conservación**, como la evaluación del estado de conservación del edificio y sus zonas exteriores teniendo en cuenta que deben ser reparadas -en todo caso- las deficiencias de carácter grave y muy grave (art. 13 Decreto 61/2021).
_La **accesibilidad**, como la evaluación de las condiciones básicas, que se hallan recogidas en la tabla 1 del DA DB-SUA / 2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes; si bien en la tabla 2 se establece el límite de tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible, aunque no cumpla estrictamente lo establecido. Dicho esto, lo cierto es que las fichas recogidas en el Decreto 61/2021 solo analizan la existencia de un itinerario accesible -tanto vertical como horizontal- desde o hasta el exterior.
Por último, conviene tener en cuenta que según el RDL 1/2013 los edificios existentes a 4 de diciembre de 2010 deben tener ejecutados los ajustes razonables; si bien las condiciones de accesibilidad definidas en el IEE tienen carácter exclusivamente informativo.
_La **eficiencia energética**, como la realización de la certificación energética del edificio referida exclusivamente al uso residencial vivienda colectiva, aunque en el edificio coexistan otros usos. En el resto de los edificios obligados a tener el IEE por normativa municipal, se atenderá a lo que se disponga en esa normativa. La calificación energética del edificio también tiene carácter exclusivamente informativo, por lo que no requerirá de subsanación a efectos de este decreto.

El contenido del IEE debe redactarse con **la aplicación informática del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo**; el CEE de estado actual se debe realizar con las nuevas versiones de los programas reconocidos.

PROTOCOLO DE VISITA DE INSPECCIÓN / FICHAS

La visita, que se limitará a una **inspección visual** de los elementos a los que se pueda acceder -sin incluir los posibles vicios ocultos-, se deberá realizar siguiendo el orden lógico de recorrido de fuera a dentro del edificio, pudiendo alterarse, en función del programa establecido, pero siempre evitando tener que acceder a espacios privativos más de una vez. Este proceso debe ser transversal con los requisitos propios de cada zona, elemento o instalación en relación al estado de conservación y a la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad.

Para que la inspección resulte lo más sencilla posible, se incluyen las siguientes **fichas**, que recogen aquellas condiciones que afectan a determinados elementos o zonas fácilmente individualizables dentro del conjunto:

ZC Zonas comunes
IC Instalaciones comunes
EN Envolvente
VI Vivienda
AP Aparcamiento
ZE Zonas exteriores