

**ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE
EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS IEE**

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

PREAMBULO

El 31 de octubre de 2015, entró en vigor 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, que tiene como objetivo, integrar, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima, decimoctava, decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En el título III, del mencionado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se recoge el Informe de Evaluación de los Edificios, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo, estableciendo si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 estableció el mencionado Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

La Comunidad de Madrid estableció, en el 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, la regulación autonómica de los aspectos precisados de desarrollo normativo.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 incorpora en sus Anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe.

En este marco legal se desarrolla la Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios

- c) El resto de supuestos cuando la normativa municipal establezca especialidades de aplicación del citado informe en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante, o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio.

3.- Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:

- a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
- b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística.

En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el Informe de Evaluación de los Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

4.- 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 su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta Ordenanza.

5.- No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Artículo 4. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación

1.- Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha desde la finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con restructuración general o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

2.- Cada diez años, desde la fecha del vencimiento de la obligación de presentar el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación hasta el 31 de diciembre del periodo decenal correspondiente.

3.- En la presente ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la

4.- Las deficiencias que en su caso se observen en relación con el estado de conservación del edificio y con los ajustes razonables exigibles en materia de accesibilidad, se justificarán en el informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Cuando el Ayuntamiento, de acuerdo con el art.15.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, solicite que se realicen obras adicionales de adecuación a las exigencias básicas de la edificación establecidas en el Código Técnico de la Edificación, ha de señalarlo expresamente, fijando de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación

Corresponden al Ayuntamiento las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios.

A tal efecto, el Ayuntamiento elaborará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios. Dicho listado, una vez aprobado por el órgano competente, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, en su caso, en el "Boletín Oficial" y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que aporten dicho informe. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Evaluación del Edificio, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio, y en consecuencia se iniciará un expediente de infracción urbanística.

Artículo 7. Registro de Edificios

1.- Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2.- En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3.- Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido

b.- La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

c.- La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:

La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.

El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.

La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

d.- La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio. El contenido del Informe de Evaluación del edificio que establece el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018/2021 con el que deben contar los propietarios de los edificios que quieran optar a la obtención de las ayudas contempladas en el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria de dicho Plan, contempla la revisión de la instalación de electricidad del edificio, por lo que se recoge en el modelo de ordenanza.

e.- las condiciones legales de seguridad que debe satisfacer el edificio (seguridad en la utilización, seguridad en caso de incendio, etc...)

2.- El Informe de Evaluación evaluará las condiciones legalmente exigidas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3.- En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte. Y con la excepción de los edificios excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

Se exceptúan de esta obligación, con arreglo a lo establecido en el RD 235/13 los siguientes

- a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

d.- Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

e.- Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Artículo 11. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.

1.- La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos legales de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable.

2.- En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a.- Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas.

b.- Descripción de sus posibles causas.

c.- Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado o aquellas que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

d.- Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

3.- La evaluación de las condiciones legales de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 12. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación

1.- El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y recogidos en el Anexo 3.

Se evaluará la conservación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos y, solamente, en el caso de que el Ayuntamiento las solicite adicionalmente, las obras adicionales de adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento podrá comunicar a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realizado, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

3.- Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, estatal y/o autonómica, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Artículo 14. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación

1.- Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de los Edificios.

a.- Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

b.- En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.

c.- Así mismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2.- Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de los Edificios.

a.- Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.

b.- Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución forzosa.

c.- Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 17. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Comunidad, el Registro de Edificios previsto en la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación

Se establece el siguiente calendario de fechas:

- 1.- Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y hasta el 31 de diciembre de 2019 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años.
- 2.- En los sucesivos años se realizará el Informe de Evaluación de los edificios que vayan alcanzando la antigüedad de cincuenta años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.
3. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- 4.- El calendario para la realización y presentación del informe, en función de la fecha en que los edificios sujetos a esta ordenanza alcancen la antigüedad de 50 años o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, será:

Edificios construidos o reestructurados en el año 1964 y anteriores:
Realización y presentación del informe entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

Edificios construidos o reestructurados en el año 1965:
Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2020.

Edificios construidos o reestructurados en el año 1966:
Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2021.

Edificios construidos o reestructurados en el año 1967:
Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2022.

Edificios construidos o reestructurados en el año 1968:
Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2023.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Intervenciones en los edificios: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a.- Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b.- Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c.- Cambio de uso.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos

**ANEXO 3. Modelo de Informe de Evaluación de los Edificios.
Modelo de Certificado de Eficiencia Energética.**

Para elaborar el informe de evaluación de los edificios se usará la aplicación informática del Ministerio de Fomento, en la página web <https://iee.fomento.gob.es>

Para elaborar, en su caso, el certificado de eficiencia energética se usará el modelo obrante en la página web del Ministerio de Transición Ecológica:

https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/DocumentosReconocidos/normativamodelosutilizacion/2015_06_22_Nuevo-Modelo-Certificado-Eficiencia-Energetica-Version-Web-vacio.pdf