

FAQ´S

¿Qué es el IEE?

El Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) es un documento técnico que unifica la información global sobre distintos aspectos del edificio y mediante el que se acredita la situación y valoración en la que se encuentra, al menos, en relación con su **estado general de conservación**, con el cumplimiento de las **condiciones básicas de accesibilidad universal** para el acceso y utilización del mismo establecidas por la normativa vigente, y con su **Grado de Eficiencia Energética**.

¿Qué normativa se aplica?

- **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 (BOCM nº 257, de 26 de octubre)
- **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.
- **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.
- **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
- **Real Decreto 564/2017, de 2 de junio**, por el que se modifica 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

¿Qué plazos existen para la realización del IEE?

El Ayuntamiento aprobará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a la presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios, que será publicado en el BOCM, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en esta Sede Electrónica municipal. No obstante, los propietarios podrán presentarlo de forma voluntaria con anterioridad a la fecha en la que se establezca su obligación.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera (Calendario para la realización del primer Informe de Evaluación de los Edificios) del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, los propietarios deben hacer efectiva la obligación de disponer del IEE en las fechas y plazos máximos que se indican a continuación:

- a) los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva construidos antes del 28 de junio de 1963 (antigüedad superior a 50 años a fecha 28 de junio de 2013), **el día 28 de junio de 2018**, como máximo.
- b) los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva construidos a partir del 28 de junio de 1963, en el plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha en la que alcancen la antigüedad de 50 años. Si no se pudiese acreditar el día y mes concreto de la finalización de su construcción, **el día 31 de diciembre del último año de dicho periodo**, como máximo.
- c) los edificios que se engloben en los supuestos de las letras a) y b) que dispusieran de una **Inspección Técnica (ITE) en vigor realizada antes del 28**

de Junio de 2013, deberán disponer del IEE en la fecha que corresponda renovar la ITE.

d) los edificios que se engloben en los supuestos de las letras a) y b) que dispusieran de una **ITE en vigor realizada después del 28 de Junio de 2013**, que evalúe todos o algunos de los extremos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 4.2. del Decreto 103/2016:

1. los edificios construidos antes del 28 de junio de 1963, el IEE se presentará como máximo el 28 de junio de 2018.
2. el resto de los edificios, cuando deban hacer efectiva la obligación de realizar el IEE, la integrarán como parte del IEE completándose con los aspectos que le falten, debiendo renovar el IEE en la fecha en la que finalice la vigencia de la ITE que contengan.

e) si se pretende **solicitar ayudas públicas** para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, el IEE deberá estar presentado con **fecha anterior** a la petición de la correspondiente ayuda.

¿Qué se evalúa en una IEE?

Evaluación del estado de conservación:

- Análisis y valoración del estado de la cimentación y estructura
- Análisis y valoración del estado de las fachadas (exteriores e interiores)
- Análisis y valoración de medianerías y otros paramentos
- Análisis y valoración del estado de las cubiertas y azoteas
- Análisis y valoración del estado de las instalaciones

Evaluación de Accesibilidad:

- Análisis de las condiciones funcionales del edificio, de la dotación de elementos accesibles, y de la dotación y características de la información y señalización de elementos accesibles, con valoración final del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y determinación sobre si el edificio es o no susceptible de incorporar "ajustes razonables".
- Es obligatorio completar el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años.

Certificación de Eficiencia Energética (CEE):

- Análisis de la demanda y el consumo de energía del edificio, realizada con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que deberá haber sido registrada previamente en el Registro de CEE de la Comunidad de Madrid.

¿Quién hace la IEE?

Los propietarios pueden encargárselo a cualquier **Arquitecto o Arquitecto Técnico colegiado y habilitado**.

¿Qué documentación se debe presentar?

Es obligatorio presentar los siguientes tres documentos siguientes y con los formatos definidos:

1. Archivo informático tipo **referenciacatastral.iee** generado por la **aplicación del IEE** .

2. Archivo informático tipo **referenciacatastral.pdf** con idéntico contenido que el anterior y generado por la misma aplicación informática, que deberá estar firmado por técnico competente y por el propietario o su representante legal.

3. Archivo informático tipo **referenciacatastralDR.pdf** que contenga la **Declaración Responsable** firmada por técnico competente según Anexo del Decreto 103/2016 de 24 de octubre.

Los tres se comprimirán en un archivo con el nombre **referenciacatastral.zip** que será el que deberá presentar en su Ayuntamiento.

¿Qué son los ajustes razonables en materia de Accesibilidad?

Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, **cuando se requieran en un caso particular** de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con los demás, de todos los derechos. **(ARTÍCULO 2.M)**

Los **supuestos y plazos máximos de exigibilidad** de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son: (...) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean **susceptibles de ajustes razonables:** 4 de diciembre de 2017. (...) **(DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA)**

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA DE 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)

Ajustes razonables: son 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. **(ARTÍCULO 2.5)**

“Las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la comunidad de propietarios” (NOTA INFORMATIVA DEL MINISTERIO DE FOMENTO).

¿Es necesario aportar el IEE en viviendas unifamiliares?

No, salvo que sus propietarios pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

¿Qué documentos sirven para acreditar la antigüedad del edificio?

Según establece el artículo 2.3. del Decreto 103/2016, la antigüedad de los inmuebles se acreditará con la fecha que obre en los siguientes documentos o, al menos, en uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

- a. Certificado Final de Obra
- b. Acta de Recepción de Obra
- c. Licencia de Primera Ocupación
- d. Certificado Catastral
- e. Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras
- f. En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas

¿Cómo continúa el procedimiento?

Una vez presentado el IEE en el Ayuntamiento, se comprobará que la documentación esté completa y cumpla con los **requisitos formales esenciales** establecidos por el Decreto 103/2016. En caso de que resulte no ajustada, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en un **plazo de 20 días** subsane los defectos que hubiesen sido observados y/o acompañe los documentos requeridos.

En el supuesto de no aportar la documentación requerida, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio.

En un **nuevo plazo de 3 meses** a contar desde la recepción completa del IEE y documentación adjunta, el Ayuntamiento lo comunicará telemáticamente a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda, para su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

La comunicación del IEE a la CAM con el envío de la documentación por vía telemática no supondrá, en ningún caso, la conformidad del Ayuntamiento con su contenido.

Asimismo, en el **plazo de 3 meses** desde la recepción de la documentación completa, la Dirección General competente, procederá a inscribir el IEE en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras pertinentes, necesarias para subsanar en su caso las deficiencias observadas en el inmueble.

En caso de que el estado de conservación del edificio resulte desfavorable o se determine que el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, los propietarios quedan obligados a acometer dichas reparaciones o ajustes sin necesidad de que se les requiera expresamente su realización por parte del Ayuntamiento. Se establece un plazo de 6 meses para solicitar la correspondiente Licencia Urbanística de obras.

El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en la Resolución del otorgamiento de la Licencia, que en ningún caso podrá ser superior a 6 meses, salvo que la propia Licencia señale expresamente otro plazo diferente.

Una vez finalizadas las obras se deberá aportar Certificado Final emitido por el técnico interviniente (con el correspondiente visado colegial en aquellos casos en los que las obras hubiesen precisado de Proyecto Técnico), en el que se describan las obras ejecutadas, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el correspondiente Informe, así como, en su caso, la realización de los obligatorios ajustes de accesibilidad.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios de la obligación de disponer del IEE otorgadas por el Decreto 103/2017, podrá requerir a estos últimos 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.