

REFRESH: INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO. COMPENDIO DE DATOS BÁSICOS E IMPORTANTES

La obligatoriedad de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), con uso residencial vivienda colectiva de más de 50 años de antigüedad, lleva vigente unos años. No obstante continua suscitando dudas y por ello hacemos un recordatorio /compendio general de los datos básicos del mismo así como de sus aspectos más controvertidos.

Para comenzar este recordatorio haremos hincapié en que, inicialmente, el Informe de Evaluación del Edificio no sustituye a la Inspección Técnica de los Edificios. Cada uno dispone de su reglamentación específica, con periodicidades distintas y con Administraciones públicas diferentes, ya que la ITE le compete a los municipios y el IEE a las comunidades autónomas.

Es cierto que a lo largo de estos años de implantación del IEE son varios los municipios que han regulado en sus ordenanzas la convivencia entre ambas.

Así las Comunidades Autónomas y muchos Ayuntamientos han aprobado ya y disponen, en estos momentos, de normativa propia que regula la forma en la que debe realizarse este Informe, sus contenidos y edificaciones a las que afecta, ampliando en algunos casos su alcance a otros usos, más allá de los edificios de uso residencial colectiva.

La mayoría de esta normativa autonómica y municipal que remite al modelo de Informe de Evaluación de los Edificios publicado en el Anexo del Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, o incluso directamente a la [aplicación informática Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la redacción del IEE](#)

Como ejemplo, a lo anteriormente informado, se cita lo indicado por Ayuntamiento de Madrid, para este municipio, en su [web](#):

“En caso de que el edificio del que debe presentarse la ITE sea de tipología residencial vivienda colectiva y tenga más de 50 años de antigüedad o está próximo a cumplirlos, es recomendable presentar en su lugar el IEE, para no tener que hacerlo antes de que pasen diez años desde la obligación de presentar la ITE.

La ITE se estableció para determinar el estado de conservación del edificio. Puesto que el IEE permite esa posibilidad, puede sustituirlo. De hecho, tanto la normativa estatal como la autonómica prevén que, en ciertos casos, el IEE se presentará cuando se renueve la obligación de presentar la ITE: se entiende que en su lugar.”

Para el caso de edificios en municipio Madrid, en el apartado "Consulta ITE/IEE y datos del Registro de Edificios y Construcciones por Expediente o Dirección" de la web www.madrid.es/ite, aparece la fecha límite de presentación del IEE, especificada para cada edificio obligado.

Concluyendo en cuanto a su ámbito de aplicación, actualmente, los **Edificios obligados** a disponer del IEE son los siguientes:

- ✓ Los edificios de tipología vivienda **residencial colectiva con una antigüedad superior a 50 años** desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.

Según la Ley son edificios de tipología residencial de vivienda colectiva aquellos compuestos por más de una vivienda con independencia de que puedan contener otros usos; así como los destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

- ✓ Los **edificios**, con independencia de su tipología y uso, cuyos titulares **pretendan acogerse a ayudas públicas** con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética. En este caso, el IEE deberá ser presentado con fecha anterior a la solicitud de la correspondiente ayuda.
- ✓ 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.

Aprovechamos para aclarar el **contenido** del mismo, ya que suscita bastantes dudas sobretodo en lo relativo a la existencia o no de instalaciones de PCI.

A este respecto es de Ayuda el Manual de Usuario elaborado por la Comunidad de Madrid.

El **contenido** del Informe, en nuestra comunidad autónoma, se encuentra regulado en el **DECRETO 103/2016** 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. Habrá que **tener en cuenta** igualmente cualquier otro requisito establecido por la **normativa municipal a este respecto**.

Artículo 4 .- Contenido del Informe de Evaluación de los Edificios

1. El Informe de Evaluación de los Edificios tiene por finalidad **acreditar la situación** en la que se encuentra el edificio en relación con su estado de **conservación**, el **cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal**, así como el **grado de eficiencia energética** del mismo.

2. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble gráficamente mediante un plano, con expresión de su referencia catastral y **contendrá, de manera detallada**, los aspectos referentes a:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, comprendiendo una **inspección visual de la estructura, fachada y cubierta y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento**. Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas (....)

En el supuesto de que el **resultado de la evaluación** sobre el estado de conservación del edificio fuese **desfavorable**, **deberán reflejarse en el informe las deficiencias a subsanar** y, en su caso, las medidas de seguridad que se hayan adoptado (....)

b) La **evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal** (....), **estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas**. (....)

c) La **certificación de la eficiencia energética del edificio** (...) Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid (....)

4. Para la realización de la **inspección visual** a la que se refiere el punto 2.a), el técnico competente deberá **visitar todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios** para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico competente deberá proponer a los propietarios la realización de las pruebas que estime indispensables para la evaluación del edificio. Se deberá consignar en el informe y en la declaración responsable del Anexo del presente Decreto, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas.

Elaboración y Registro:

En caso de que el edificio disponga de ITE en vigor el/la técnico puede optar por realizar un “IEE Completo” o un “IEE con ITE realizada”.

Cuando se elige la opción “Crear **IEE Completo**” el/la técnico/a valora el estado ACTUAL de conservación del edificio, y su vigencia será de 10 años, el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

Cuando se elige la opción “**Crear IEE con ITE realizada**” el/la técnico/a en lo relativo a la conservación del edificio, sólo debe TRANSCRIBIR los datos de la última ITE en vigor y completar el IEE con el contenido que no incluye la ITE existente, es decir, accesibilidad universal y Certificado de Eficiencia Energética. En este caso hay que tener en cuenta que **la vigencia del IEE será la de la ITE** con la cual se ha realizado el mismo.

Documentación a presentar:

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.

Una vez que el técnico competente entregue la documentación descrita al **propietario**, éste **o su representante legal, deberá realizar su registro**, en el ayuntamiento del municipio correspondiente, en el **plazo máximo de 3 meses desde** la fecha de la **última visita de inspección**, que el/la técnico indique en la declaración responsable que firma. (Artículo 3.3 del Decreto 103/2016)

Se recomienda el registro electrónico de la documentación o, de no ser esto posible, el registro presencial adjuntando los archivos informáticos en un soporte magnético (CD/DVD, memoria USB ...)

Vamos a profundizar materia de **Accesibilidad Universal**, en cuanto a los **AJUSTES RAZONABLES**.

En la **evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, debe completarse la siguiente información:

- Análisis de los posibles **efectos discriminatorios** de la no adopción de las medidas de adecuación. Se debe informar del **número de personas empadronadas** en el edificio **con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años**.
- **Costes estimados de las medidas de adecuación** para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas). Completar el coste estimado **de cada una de las medidas propuestas** y de las ayudas oficiales estimadas, si las hubiese.
- **Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica** de las medidas de adecuación. En edificios en régimen de propiedad horizontal, se debe indicar el importe equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes de toda la Comunidad de Propietarios, ya que se considerará ajuste razonable siempre que el importe repercutido anualmente de las obras, no exceda del importe de 12 mensualidades.

“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).

Ajustes Razonables

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE SU INCLUSIÓN SOCIAL (Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre)

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)

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. (...). 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)

Técnicamente, en materia de accesibilidad universal en edificios, estos deberían adaptarse a los requisitos establecidos en el Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en Comunidad de Madrid y al CTE DB SUA. No obstante, al actuar sobre edificios existentes se trata de alcanzar el mayor grado de adaptación posible, siempre y cuando sea “eficaz, segura y práctica”, por ello se atenderá primeramente a los requisitos del CTE DB SUA (consultar el [documento comentado](#) por el Ministerio ya que en el mismo hace referencia a varios aspectos a este respecto en los artículos II y III de la Introducción) en el caso de no poder alcanzar las exigencias técnicas del CTE, se recomienda atender los requisitos del Documento de Apoyo DA DB-SUA / 2.