



## IEE Y EL ITE (FAQS)

1. ¿Qué edificios tienen que pasar la inspección evaluación de edificios (IEE)?
2. ¿Qué sujetos están obligados a la inspección evaluación de edificios (IEE)?
3. ¿Cuál es el plazo de presentación de la IEE, y la ITE?
4. ¿Qué modelo de informe de evaluación de los edificios (IEE) hay que presentar?
5. ¿Cuál es el modelo para la inspección técnica de edificios (ITE)?
6. ¿Cuál es el contenido del informe de inspección técnica (ITE)?
7. ¿Qué hacer si el resultado de la inspección de la ITE es desfavorable?
8. ¿Cuál es el procedimiento para la presentación del IEE y de la ITE?
9. ¿Cuál es el contenido del informe de evaluación de los edificios (IEE)?
10. ¿Cuál es la vigencia y efectos del informe de evaluación de los edificios (IEE) y de la inspección técnica de edificios (ITE)?
11. ¿Qué capacitación se requiere para el informe de evaluación de los edificios (IEE), y la inspección técnica de edificios (ITE)?

### 1. ¿QUÉ EDIFICIOS TIENEN QUE PASAR LA INSPECCIÓN EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)?

Será exigible a los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- 1) Edificios de tipología **vivienda residencial colectiva** con una antigüedad superior a **treinta años** desde la fecha de finalización de las **obras de nueva planta, o de rehabilitación con reestructuración general**.
- 2) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a **ayudas públicas** con el objetivo de acometer obras de **conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética**.

### 2. ¿QUÉ SUJETOS ESTÁN OBLIGADOS A LA INSPECCIÓN EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)??

Están obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios o la Inspección Técnica de Edificios **los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de los edificios**.

### 3. ¿CUÁL ES EL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA IEE, Y LA ITE?

La IEE, y la ITE podrán presentarse desde el 18.05.2021 al 17.05.2022 (plazo de un año desde su publicación en el Tablón de anuncios en la sede electrónica Municipal.

- 1) Los edificios de **tipología vivienda residencial colectiva** que tengan una **antigüedad anterior a 1991**.
- 2) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a **ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética independientemente de su fecha de construcción**.
- 3) La primera ITE se realizará dentro del año siguiente a aquél en que cumplan 30 años desde la fecha de finalización de las **obras de nueva planta, o de rehabilitación con reestructuración general**.

### 4. ¿QUÉ MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS HAY QUE PRESENTAR?

El modelo estandarizado y admitido por la Comunidad de Madrid se descarga en

<http://www.rieecm.es>



El Informe de Evaluación irá acompañada de los documentos necesarios que justifiquen el resultado de la inspección, aportando la siguiente documentación:

- 1) Archivo informático tipo **referenciacatastral.iee**, generado por la aplicación informática 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 descrita en el artículo 4, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

### 5. ¿CUÁL ES EL MODELO PARA LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)?

El modelo de Inspección Técnica de Edificios que deberán de rellenar los técnicos

competentes, está publicado en la página web del Ayuntamiento de Colmenar Viejo <https://www.colmenarviejo.com/>, siguiendo la estructura establecida por la normativa autonómica.

## **6. ¿CUÁL ES EL CONTENIDO DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA?**

### **A. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO:**

- 1) Identificación del edificio.
- 2) Datos urbanísticos.
- 3) Datos de propiedad.
- 4) Datos del técnico suscriptor.
- 5) Datos generales del edificio.
- 6) Archivos gráficos.
- 7) Documentación administrativa complementaria.
- 8) Descripción normalizada de los sistemas constructivos.

### **B. ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

- 1) Datos generales de la inspección.**
- 2) Histórico de inspecciones previas.**
- 3) Valoración del estado de conservación.**
  - i. Estado de la cimentación.
  - ii. Estado de la estructura.
  - iii. Estado de fachadas y medianeras.
  - iv. Estado de cubiertas y azoteas.
  - v. Estado de las instalaciones.

### **C. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE.**

### **D. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.**

### **E. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.**

## **7. ¿QUÉ HACER SI EL RESULTADO DE LA INSPECCIÓN DE LA ITE ES DESFAVORABLE?**

En caso de que la **evaluación sea desfavorable**, el técnico competente deberá de indicar todas las medidas que estime necesarias para cumplir con el deber de conservación de la edificación y para el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente para llevar a la ITE.

En el **plazo de dos meses desde la presentación** de cualquiera de las evaluaciones desfavorables, el propietario deberá de presentar **solicitud de la preceptiva licencia de obras que le permita subsanar las deficiencias detectadas por el técnico en la edificación.**

En caso de que el propietario no llevará a cabo la solicitud de la licencia de obras para la subsanación de las deficiencias detectadas en la edificación, se entenderá que este **ha incumplido su deber de conservación.**

## **8. ¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DEL IEE Y DE LA ITE?**

- a) Los Informes de Evaluación de los Edificios y la Inspección Técnica de Edificios se presentarán, **por los propietarios o por sus representantes legales**, en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, o bien mediante lo establecido en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y podrán presentarse durante todo el año desde su publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico.
- b) El Informe de Evaluación se cumplimentará en el **modelo oficial del que se incorpora en el enlace <http://www.rieecm.es>**, y vendrá debidamente firmada por el técnico competente que realice la inspección. Este modelo oficial se cumplimentará de forma **telemática mediante la aplicación informática a la que se accede en la página web <http://www.rieecm.es>** para generar los correspondientes archivos XML.
- c) El **Informe Técnico de Edificios (ITE)** se cumplimentará en el modelo oficial publicado en la página web del Ayuntamiento de Colmenar Viejo <https://www.colmenarviejo.com/>
- d) Tanto en la presentación del **IEE como la ITE**, el técnico competente tendrá que evaluar si la misma ha sido favorable o desfavorable.
- e) El **Acta de Evaluación de la IEE expresará de forma inequívoca** si el resultado final de la inspección es favorable, o desfavorable, tanto en los **aspectos de conservación**, como en ofrecer el resultado procedente en los de **accesibilidad universal** e incluirá el **certificado de eficiencia energética** regulado en la normativa vigente. En caso de la ITE solamente el

Acta de Evaluación analizará los aspectos de conservación del edificio, de acuerdo a lo establecido en el Anexo III de la Ordenanza.

- f) En caso de que la evaluación sea desfavorable, el técnico competente deberá de indicar todas las medidas que estime necesarias para cumplir con el deber de conservación de la edificación, y para el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente para llevar a cabo el IEE y la ITE. **En el plazo de dos meses** desde la presentación de cualquiera de las evaluaciones desfavorables, el propietario deberá de **presentar solicitud de la preceptiva licencia de obras que le permita subsanar las deficiencias detectadas por el técnico en la edificación.**
- g) En caso de que el propietario no llevará a cabo la solicitud de la licencia de obras para la subsanación de las deficiencias detectadas en la edificación, se entenderá que este ha **incumplido su deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones contenido en el art. 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid,** pudiendo el Ayuntamiento dictar las ordenes de ejecución necesarias de acuerdo a lo establecido en el art. 170 del referido texto legislativo.

## 9. ¿CUÁL ES EL CONTENIDO DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS?

El Informe de Evaluación **identificará el edificio gráficamente mediante un plano** donde se definan tanto los **límites de la parcela** como las **edificaciones y construcciones inspeccionadas y mediante fotografías en color, con expresión de su referencia catastral** y contendrá, de manera detallada, los aspectos referentes a:

La **evaluación del estado de conservación del edificio**, comprendiendo una inspección visual de la estructura; cubiertas y fachadas (exteriores e interiores, medianeras y otros paramentos, en especial los que pudieran suponer un riesgo para la vía pública); y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento. En el caso de que la red de saneamiento se dictamine desfavorable o se recomiende su revisión por parte del técnico actuante, el Informe que se aporte en el Ayuntamiento contendrá, **como anexo obligatorio, un informe específico con imágenes sobre el estado de la citada red de saneamiento**, el cual será realizado por profesional o empresa especializados, acompañado de las conclusiones y descripción de las reparaciones necesarias por parte del técnico suscriptor del Informe de Evaluación.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio **fuese desfavorable**, En caso de que la evaluación sea desfavorable, el técnico competente deberá de indicar todas las medidas que estime necesarias para cumplir con el deber de conservación de la edificación y para el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente para llevar a cabo el IEE y la ITE. En el plazo de dos meses desde la presentación de cualquiera de las evaluaciones desfavorables, el propietario deberá de presentar solicitud de la preceptiva licencia de obras que le permita subsanar las deficiencias detectadas por el técnico en la edificación.

En caso de que el propietario no llevará a cabo la solicitud de la licencia de obras para la subsanación de las deficiencias detectadas en la edificación, se entenderá que este ha incumplido su deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones contenido en el art. 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, pudiendo el Ayuntamiento dictar las ordenes de ejecución necesarias de acuerdo a lo establecido en el art. 170 del referido texto legislativo.

- a) 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 y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD** para el acceso y utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es **susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas**. En el caso de edificios declarados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente o que cuenten con procedimiento incoado a tales efectos, los ajustes razonables en materia de accesibilidad deberán tener en cuenta la normativa de protección de los mismos.
- c) **La CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el **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**, sin que en ningún caso pueda tener efectos

para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora. No obstante, lo anterior, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.

**El Informe de Evaluación se ajustará al modelo previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento al Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas,** debiendo incorporar como **mínimo** el contenido previsto en dicho Anexo, **además del exigido por el Decreto 103/2016, de 26 de octubre de la Comunidad de Madrid por el que se regula dicho informe y se crea el Registro Integrado Único.** Dicho informe se deberá realizar mediante la **aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid: <http://www.riecm.es>.** Para la realización de la inspección 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.

- d) 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, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas.

## **10. ¿CUÁL ES LA VIGENCIA Y EFECTOS DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?**

1. El **Informe de Evaluación de los Edificios y la Inspección Técnica de Edificios** deberán renovarse con una **periodicidad mínima de 10 años**, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.
2. El **Informe de Evaluación de los Edificios y la Inspección Técnica de Edificios** que se refieran a la totalidad de un edificio o conjunto edificatorio, extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

## 11. ¿QUÉ CAPACITACIÓN SE REQUIERE PARA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?

El Informe de la Evaluación de los Edificios y la Inspección Técnica de Edificios podrán ser suscritos 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, tendrán la consideración de 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 de Evaluación de los Edificios con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

Los técnicos que suscriban el Informe de Evaluación de los Edificios deberán acompañar al mismo **DECLARACIÓN RESPONSABLE** que asegure su solvencia, independencia, imparcialidad e integridad. **No será necesaria la Declaración Responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en la Comunidad Autónoma de Madrid.**

Los propietarios deberán facilitar al técnico redactor del informe el acceso a todas las zonas de los edificios que considere necesarias para su evaluación, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal cuando sea el caso según la Ley 38/1999, 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.