

BOLETÍN MENSUAL DE INFORMACIÓN PARA COMUNIDADES

MARZO 2018

Madrid, abril 2018

Estimado Presidente:

El motivo del presente es trasladarle información sobre asuntos de interés para la Comunidad de Propietarios.

Esperando haberle complacido, atte.

Gestin, S.A.P.

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE) Y SU REPERCUSIÓN EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Introducción

Como consecuencia de los Reales Decretos 233/2013 (por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración renovación urbana), 2013-2016, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015 (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y posteriormente el Decreto 103/2016 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, **el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)** se ha convertido en un nuevo requerimiento para las Comunidades de Propietarios y los Administradores de fincas colegiados, seremos los principales encargados de **informar, asesorar y solucionar su puesta en funcionamiento.**

¿Qué es el IEE?

Las siglas IEE corresponden a "Informe de Evaluación del Edificio". Se trata de un documento que recoge información global sobre distintos aspectos del edificio y, en todo caso, la valoración sobre el estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética.

¿De qué edificios debe presentarse el IEE?

1. De los edificios de "tipología residencial de vivienda colectiva" con antigüedad superior a **cincuenta** años. 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.**
2. De todos aquellos, con independencia de su tipología, en los que sus propietarios 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.

Las viviendas unifamiliares no están obligadas a presentar IEE, salvo que sus propietarios pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

¿Cuál es el calendario de presentación del IEE?

1. Si se pretende solicitar ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, el IEE deberá estar presentado **con fecha anterior** a la solicitud de la correspondiente ayuda.
2. Si los edificios **construidos antes del 28/06/1963 tienen una ITE presentada antes del 28/06/2013**, el IEE se presentará cuando corresponda renovar la presentación de la ITE. **Si no tienen ITE presentada, o se presentó después del 28/06/2013**, el IEE se presentará **como máximo** el 28/06/2018.
3. Los edificios **construidos a partir del 28/06/1963** presentarán el IEE en el **plazo**

máximo de cinco años desde que alcancen los 50 de antigüedad. No obstante, si a 28/06/2013 ya contaran con una ITE en vigor, el IEE se presentará cuando corresponda renovar la presentación de la ITE.

4. Al objeto de evitar duplicidades, si cuando deba ser efectiva la obligación de disponer del IEE existe una ITE en vigor, ésta podrá ser utilizada como parte del IEE, debiendo ser completada con aquellos aspectos que falten.

¿Cómo se puede obtener el IEE?

La Comunidad de Propietarios puede encargárselo a cualquier Arquitecto o Arquitecto Técnico colegiado y habilitado.

El profesional designado debe dar cumplimiento a los distintos apartados que se incluyen en el IEE. El técnico puede optar por realizar un “IEE Completo” o un “IEE con ITE realizada”. La diferencia entre ambos supuestos está en la valoración del estado de conservación del edificio:

- Cuando se elige la opción “Crear IEE Completo” el técnico redactor del IEE valora el estado ACTUAL de conservación del edificio.
- Cuando se elige la opción “Crear IEE con ITE realizada” el técnico redactor/a del IEE, en lo relativo a la conservación del edificio, sólo debe TRANSCRIBIR los datos de la última ITE en vigor (técnico, dictamen, daños...).

¿Cuál es el contenido del IEE?

- a. La evaluación del estado de conservación del edificio. (ITE)
- b. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación.
- c. La certificación de la eficiencia energética del edificio.

Es importante que el técnico tenga en cuenta las especificaciones dadas en la normativa, en especial en lo concerniente a las **instalaciones comunes** del edificio.

¿Dónde se presenta el IEE?

Según el Decreto 103/2016 de la Comunidad de Madrid, debe presentarse **en el Ayuntamiento correspondiente.**

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...)

Debe tenerse en cuenta que **dicho registro debe producirse en el plazo máximo de 3 meses** desde la fecha de la última visita de inspección, que el técnico indique en la declaración responsable que firma. (Artículo 3.3 del Decreto 103/2016)

Preguntas frecuentes

Si debemos presentar ITE este año ¿podemos presentar IEE en su lugar?

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.

El IEE sólo podrá sustituir a la ITE si el técnico presenta “IEE COMPLETO”, para que realice una valoración ACTUAL del estado de conservación del edificio.

Si debemos presentar IEE ¿podemos utilizar la ITE vigente?

Sí. Para la solicitud de subvenciones durante los diez años posteriores a la presentación de ITE, es posible aportar la ITE en vigor, completando con el resto de documentación necesaria, es decir, con el certificado de eficiencia energética del edificio y con el informe de condiciones básicas de accesibilidad universal. Para ello, el técnico presentará el supuesto de “IEE CON ITE REALIZADA”.