

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**COLLADO VILLALBA**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Finalizado el plazo de Información Pública de la ordenanza Municipal Reguladora del informe de Evaluación de Edificios, aprobada inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 29 de abril de 2021 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de mayo de 2021 con el número 120, y una vez estimadas las alegaciones presentadas a la misa en sesión plenaria de fecha 30 de septiembre de 2021, queda definitivamente aprobado procediéndose a la publicación del texto íntegro de la ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en el art. 49 c de la Ley 7/1985 de 2 de abril modificada por la Ley 11/1999 de 21 de abril en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril del mismo cuerpo legal.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Collado Villalba aprobó en el año 2012 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 27.08.2012, número 204) la ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios en cumplimiento del artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid donde se establecía la obligatoriedad de la inspección periódica de edificios y construcciones con antigüedad superior a 30 años (denominada ITE), con objeto de determinar su estado de conservación, así como las obras precisas de reparación, conservación y rehabilitación de dichos inmuebles.

Con fecha 31/10/2015 tuvo entrada en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que estableció el mencionado Informe de Evaluación de Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas y las ordenanzas municipales regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo o pudiesen aprobar una reglamentación más exigente al respecto. En este sentido, mediante Decreto 103/2016, de 24 de octubre, por parte de la Comunidad de Madrid se reguló dicho Informe para el ámbito de la región y también se procedió a la creación del Registro Integrado Único, en el cual deberán ser inscritos los Informes de Evaluación de Edificios que se encuentren ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Partiendo de tales antecedentes, y en congruencia con las competencias municipales previstas en la normativa de régimen local, singularmente en los artículos 25 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como las previsiones del artículo 2 y disposición transitoria primera del Decreto 103/2016 y RDL 7/20015 se ha de establecer una ordenación específica que contribuya a realizar los objetivos descritos en el ámbito del municipio de Collado Villalba y que tienda a satisfacer el objetivo de facilitar a los vecinos el cumplimiento de los deberes que les incumben en materia de conservación y rehabilitación de edificios y construcciones de su propiedad, así como de condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y el grado de eficiencia energética del edificio.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.—1. La Evaluación de edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios, así como de la normativa de accesibilidad universal y certificación de la eficiencia energética.

2. Esta ordenanza tiene por objeto la regulación de la forma, condiciones y plazos en que los propietarios de las edificaciones y construcciones de Collado Villalba deben encar-

gar y presentar ante este Ayuntamiento la evaluación de edificios que permitan acreditar su estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—1. Quedarán sujetos a la realización de la primera evaluación de edificios todos los edificios cuya construcción o rehabilitación total tenga antigüedad igual o superior a 30 años.

2. A efectos de esta ordenanza, se entiende como antigüedad 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, certificación catastral, Informe de Evaluación de Edificios de recepción de la obra o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento calculará la fecha de construcción en base a datos que lo justifiquen, tales como, tipología o características constructivas.

3. En caso de existir varios documentos con distintas fechas, se estará a la prelación prevista en el artículo 2.3 del 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.

4. No obstante cuando se acredite que en el edificio se realizaron obras de rehabilitación y reforma integral que afectaron al inmueble completo, el plazo de presentación del Informe de Evaluación de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Se acreditará esta terminación del mismo modo que lo señalado en el punto 2 de este artículo.

5. Están excluidos del informe que proceda en cada uno de los supuestos anteriores:

- 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 correspondiente informe se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

6. El Informe de Evaluación de los Edificios será exigible también para los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

Art. 3. *Participación ciudadana.*—Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa de Protección de Datos de Carácter Personal.

Art. 4. *Sujetos obligados.*—1. Estarán obligados a la realización de las actuaciones a que se refiere esta ordenanza los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios:

- Los propietarios de edificios y los titulares de derechos reales de uso y usufructo, incluso nuda propiedad.
- Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a edificios con elementos comunes, complejos inmobiliarios, propiedad horizontal y condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

2. Tanto los propietarios como los titulares de derechos de arrendamiento, uso, etc. estarán obligados a facilitar el acceso y las labores de inspección.

3. El Informe de Evaluación del Edificio se presentará en el Ayuntamiento de Collado Villalba, por los propietarios o por sus representantes legales, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según lo consignado en el apartado 5 de la declaración responsable que figura en el Anexo del Decreto 103/2016. Todo ello independientemente de las acciones que se hayan adoptado en el caso de haber detectado la existencia de peligro inminente en la inspección realizada.

4. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad que sean exigibles, de acuerdo

con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y que se recojan en el correspondiente informe, serán obligatorias para los propietarios de las edificaciones, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador previsto.

5. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, para presentar ante la Administración el informe correspondiente, todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que, derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Art. 5. *Forma y plazo de presentación de la Evaluación de Edificios.*—1. La eficacia, a efectos administrativos, de la Evaluación de Edificios efectuada requerirá la presentación en el registro del Ayuntamiento de Collado Villalba o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, de la siguiente documentación, sin perjuicio de los documentos anexos que en su caso precisen.

- a) Archivo informático tipo referencia catastral.iee, generado por la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid www.madrid.org, o mediante cualquier otra facilitada por los Ayuntamientos en su ámbito territorial que genere archivos tipo XML y que contenga los datos exigidos según el Anexo II del citado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, además de los exigidos por Decreto 103/2016, de 24 de octubre, de la Comunidad de Madrid.
- b) 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.
- c) Archivo informático tipo referenciacatastralDR.pdf que contenga la declaración responsable descrita en el artículo 6.2, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

2. El Informe de Evaluación se cumplimentará en el modelo oficial y vendrá debidamente firmada por el técnico competente que realice la inspección. Para la cumplimentación de los documentos del Informe de Evaluación de los Edificios se accederá a través del enlace <http://www.riecm.es>

3. El Informe irá acompañada de los documentos necesarios para justificar el resultado de la inspección.

4. En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación en un plazo máximo de 20 días, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, no considerando cumplida la obligación de realizar la evaluación de edificios hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias y con advertencia de que en caso de no aportar en plazo la documentación requerida se considerará el Informe de Evaluación de Edificios como no presentada.

5. El Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde que reciba el informe de Evaluación de los edificios completo junto con su documentación anexa, deberá comunicarlo vía telemática (aplicación informática a la que se puede acceder a través del enlace <http://www.riecm.es>) a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad Autónoma.

6. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que del informe derivase la necesidad de subsanar deficiencias observadas en el inmueble.

7. En el caso de que el órgano competente de la Comunidad de Madrid aprecie que el Informe de Evaluación de Edificios es incompleta o tenga deficiencia lo comunicará al Ayuntamiento para que requiera en el citado plazo de 20 días al interesado su subsanación.

Art. 6. *Vigencia del Informe de Evaluación.*—1. El Informe de Evaluación deberá renovarse con una periodicidad máxima de diez años, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

2. Dichos informes se referirán a la totalidad de un edificio o conjunto edificatorio y extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes y demás elementos susceptibles de evaluación.

Art. 7. *Capacitación para la suscripción de los correspondientes informes y requisitos exigibles.*—1. El Informe de Evaluación de los Edificios deberán ser suscritos por los técnicos facultativos competentes así como, en su caso, por las entidades de inspección

registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos.

2. Los técnicos que suscriban el Informe de Evaluación de los Edificios deberán acompañar a la misma declaración responsable según el modelo normalizado. No será necesaria la declaración responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas

3. 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 correspondiente informe con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe por el ministerio competente.

4. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado primero de este artículo. En estos supuestos no será exigible la presentación de Declaración Responsable prevista en el apartado 2 de este artículo.

5. Los técnicos que suscriban el Informe de Evaluación de los Edificios deberán acompañar a la misma declaración responsable según el modelo normalizado. No será necesaria la declaración responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas

6. Las deficiencias que en su caso se observen en relación con el estado de conservación del edificio y respecto de 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, que tiene la obligación de informar a la propiedad de lo reflejado en el Informe de Evaluación.

Art. 8. Relación de inmuebles obligados a efectuar Informe de Evaluación de Edificios.—1. El Ayuntamiento elaborará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios que 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 la sede electrónica del Ayuntamiento.

2. 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 los Informes para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.

3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que aporten dichos informes de forma individual. En caso de comprobar que no se han realizado los referidos informes ordenará su práctica o podrá realizarlos en sustitución y a costa de los propietarios.

4. Con independencia de su publicación y exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar la Evaluación de edificios se notificará, cuando así lo determinen los servicios técnicos, de forma individual al propietario del edificio o a la comunidad de propietarios que será responsable de dar traslado a los propietarios incluidos en la misma. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone la Ley 39/2015, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los propietarios de dichos inmuebles podrán presentar voluntariamente el Informe de Evaluación de Edificios con anterioridad a la fecha que se establezca por el Ayuntamiento, debiendo proceder a su renovación en el plazo máximo de diez años.

Art. 9. Registro municipal de Edificios.—1. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios que presenten un Informe de Evaluación con independencia del resultado favorable o desfavorable respecto de su estado de conservación; así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en este ámbito y cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

2. Este Registro de Edificios estará informatizado y recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con los informes emitidos tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Propietario.
- b) Emplazamiento.

- c) Referencia Catastral.
- d) Año de construcción o en su defecto año aproximado.
- e) Grado de Catalogación, si tuviera algún tipo de protección.
- f) Informes de Evaluación o de Inspección Técnica realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
- g) Descripción del título habilitante solicitado u orden de ejecución dictada para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación o para llevar a cabo los ajustes razonables de accesibilidad
- h) Otros puntos a reseñar.

3. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de exigencias legales. Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos, sometiéndose a la normativa de protección de datos en cuanto al modo de acceso

Art. 10. *Condiciones que deben ser evaluadas respectivamente en el Informe de Evaluación del Edificio.*—1. El Informe de Evaluación determinará el estado de conservación en que se que se encuentra un edificio en los términos de este artículo así como evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para su acceso y utilización, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, incorporando la certificación de su eficiencia energética, 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.

2. Para determinar el estado de conservación de los inmuebles se deberá comprobar, al menos, las siguientes condiciones básicas de la edificación:

- a) 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.
- b) La seguridad y estabilidad de otros elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.
- 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.
 - La evaluación del estado de las redes comunes de saneamiento y abastecimiento.
- d) 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.

3. La inspección de las edificaciones se realizará desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad, incluyendo todas las construcciones vinculadas a él (garajes, vestuarios, portería, edificaciones secundarias, etc.) acreditando su inspección en un único Informe. Si existiesen varios edificios en una sola parcela no vincu-

lados entre sí, se recomienda su presentación simultánea. No obstante, cuando pertenezcan a la misma propiedad, se podrá presentar un único Informe conjunto, detallando expresamente los edificios que componen dicha parcela. En el caso de varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, instalaciones de suministro de agua y saneamiento, garaje, etc.) se recomienda la presentación de un único Informe que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes; si las deficiencias no afectasen a elementos constructivos comunes, se podrá presentar un Informe por cada edificio, siendo recomendable la presentación de todos ellos de forma simultánea.

4. 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 o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes.

5. Todo ello sin perjuicio de consignar cualquier otra circunstancia para determinar el cumplimiento de los deberes establecidos en esta ordenanza y normativa sectorial aplicable.

Art. 11. *Contenido del Informe de Evaluación de los Edificios.*—1. 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:

- 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, se estará a lo previsto en esta ordenanza.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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, o normativa que lo sustituya, 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.

2. 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, o normativa que lo sustituya, 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 el enlace <http://www.riecm.es>

3. 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. 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.

4. El estado de conservación de los edificios residenciales también incluirá la determinación del promedio anual de concentración de gas radón en el aire, cuyos resultados se reflejarán en el Anexo del Decreto 103/2016 de Declaración Responsable, en el que se expresará el valor en Bq/m³ de la zona de muestreo con mayor nivel de las establecidas según el punto 2.1 del Apéndice C del CTE HS6. Así mismo incluirá la determinación de la existencia de fibrocemento y/o amianto en elementos de la edificación para proceder de conformidad con la normativa de aplicación.

Art. 12. *Efectos del resultado de la evaluación del estado de conservación de la edificación.*—1. La evaluación del estado de conservación de las edificaciones se expresará de forma inequívoca en los términos favorable o desfavorable, de acuerdo con lo siguiente:

a) Favorable: El estado de conservación se dictaminará favorable únicamente cuando el edificio cumpla satisfactoriamente los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en la presente ordenanza y no resulte necesario realizar ningún tipo de intervención, siempre que;

— El edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva.

b) Desfavorable: En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado se dictaminará desfavorable.

2. En el supuesto de que el resultado sobre el estado de conservación de la edificación fuese desfavorable se deberán acompañar las fotografías de las lesiones que se detallen en el mismo, con descripción y localización de las deficiencias a subsanar, junto con las obras de reparación necesarias, y el presupuesto estimado de las mismas, debidamente priorizadas, así como el plazo estimado de su ejecución. En caso de existir un riesgo inminente, se deberá indicar las medidas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes, así como la fecha límite de actuación.

3. En caso de que el estado de conservación del edificio resulte desfavorable los propietarios quedan obligados a acometer dichas reparaciones sin necesidad de que se les requiera expresamente la realización de las mismas por parte del Ayuntamiento, a cuyos efectos se establece un plazo de SEIS MESES, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica, para solicitar el correspondiente título habilitante, a efectos de acometer la totalidad los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento el inicio y finalización de las obras.

El título habilitante que se formalice deberán comprender las obras necesarias para subsanar la totalidad las deficiencias señaladas en el Informe.

En el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

4. Si fuera necesario acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará, en el más breve plazo posible, la pertinente orden de ejecución, fijando un plazo para su ejecución y sin perjuicio de la responsabilidad de todo orden que incumbe al propietario

5. En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto para tal tipología, y exclusivamente las obras de conservación indispensables y nunca obras de mejora o sustitución.

6. El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas en ningún caso podrá ser superior a seis meses, contados desde la obtención del título habilitante para su ejecución. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento señale expresamente plazo di-

ferente como consecuencia de la comprobación, por los Servicios Técnicos municipales, de deficiencias que aconsejen el inicio y ejecución de las obras en un plazo inferior.

7. Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que se describan las obras realizadas, con fotografías expresivas de los elementos reparados o sobre los que se haya actuado, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el correspondiente Informe y en los anexos que se hubieren presentado, y en el que se deberá manifestar de forma expresa que el estado de conservación del edificio resulta favorable.

8. En el caso de peligro inminente por existir algún tipo de riesgo para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o quienes transiten por sus inmediaciones y/o bienes, la propiedad del inmueble está obligada a adoptar, de forma inmediata y bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas cautelares inmediatas de prevención precisas para eliminar dicha situación de riesgo inminente hasta la realización de las obras de reparación necesarias; debiendo comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas. En el informe se expresarán las medidas inmediatas de seguridad que hayan sido adoptadas o los motivos de fuerza mayor que han imposibilitado su adopción, justificando que no admiten demora.

Art. 13. *Efectos del resultado sobre condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en el Informe de Evaluación de Edificios.*—1. En cuanto al resultado de la Parte Segunda del Informe de Evaluación de los Edificios, referido a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, el técnico actuante determinará, bajo su criterio y responsabilidad, si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad exija la normativa.

Se entenderá por ajuste razonable las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad de forma universal de forma eficaz, segura y práctica.

2. En caso de que por el técnico suscriptor del Informe de Evaluación del Edificio se determine que el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, los propietarios quedan obligados a acometer dichos ajustes sin necesidad de que se requiera expresamente por parte del Ayuntamiento, a cuyos efectos se establece un plazo de SEIS MESES, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, para solicitar la correspondiente licencia de obras o presentar título habilitante a efectos de acometer los trabajos correspondientes, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento su inicio y finalización.

3. El resultado de la parte tercera del Informe de Evaluación del Edificio será la calificación energética que disponga el Certificado de Eficiencia Energética.

Art. 14. *Presentación del Informe de Evaluación e inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid.*—1. Dentro los plazos correspondientes los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento de Collado Villalba la siguiente documentación:

- a) Archivo informático tipo referenciacastral.iee, generado por la aplicación informática de la Comunidad de Madrid descrita en la presente ordenanza.
- b) Archivo informático tipo referenciacastral.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.
- c) Archivo informático tipo referenciacastralDR.pdf que contenga la Declaración Responsable firmada por técnico competente según Anexo del Decreto 103/2016, de 24 de octubre o normativa que la sustituya.

2. El Ayuntamiento deberá comunicar el Informe de Evaluación de los Edificios y su documentación adjunta 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.

Dicha comunicación se llevará a cabo por vía telemática mediante la aplicación informática a la que se accede desde el enlace <http://www.riecm.es>

3. Cuando a la vista de la documentación recibida del Informe de Evaluación de los Edificios se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, el Ayuntamiento comunicará al órgano anteriormente referido la realización de las obras

pertinentes, una vez finalizadas, por vía telemática mediante la aplicación informática señalada en el apartado anterior.

4. Si por la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda de la Comunidad de Madrid se comunicara que la documentación remitida resulta incompleta o que se aprecia alguna deficiencia formal que impide su inscripción, el Ayuntamiento procederá a requerir al interesado para su cumplimentación o subsanación en el plazo de veinte días. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento de Collado Villalba podrá realizar cuantos requeridos se estimen necesarios y de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo Común para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados, advirtiéndole que en caso de no aportar la documentación requerida se considerará como no presentado el Informe.

5. La inscripción se llevará a cabo en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación efectuada por el Ayuntamiento, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, en el que el plazo de tres meses no empezará a computar en tanto no sea remitida la documentación completa y/o con las subsanaciones oportunas. Transcurrido dicho plazo si el interesado no recibe comunicación en contrario, se entenderá que la subsanación ha sido correcta y se dará por cumplimentada la obligación de presentar el Informe de Evaluación, procediéndose a su inscripción en el Registro.

6. La inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del informe.

Art. 15. *Incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios.*—1. Si transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación de Edificios, el obligado no hubiere realizado o el Informe de Evaluación de Edificios presentada no se ajustara al contenido establecido la presente ordenanza, se considerará incumplida la obligación de formalizar el IEE.

2. El órgano competente, según determinen los servicios técnicos, ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

3. No se otorgarán licencias de obra de ningún tipo ni tendrá efecto alguno la declaración responsable que se presente que afecten a los elementos comunes respecto de las edificaciones que no hayan aportado el correspondiente Informe de Evaluación de Edificios favorable o que no recojan todas las obras necesarias recogidas en un Informe de Evaluación desfavorable, al que se encuentren sujetos en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico. Si dicha necesidad y urgencia son apreciadas por los Servicios Técnicos municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras; sin perjuicio de la obligación de la propiedad, en su caso, de adoptar las medidas inmediatas de seguridad que sean necesarias.

Art. 16. *De las órdenes de ejecución.*—1. Una vez realizada la Evaluación de Edificios y, en caso de que los responsables no soliciten las licencias correspondientes o título habilitante para llevar a cabo las obras necesarias en caso de inspección desfavorable, los Ayuntamientos dictarán órdenes de ejecución de las obras de conservación de estas edificaciones o construcciones siguiendo el procedimiento legalmente establecido. Pudiendo, incluso, acordar la ejecución sustitutoria con carga al propietario, y con exacción por la vía de apremio, en su caso

2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 169.6 de la Ley 9/2001 los informes técnicos a que se refiere este artículo y que se emitan a resultas de las inspecciones en el marco de la Evaluación de Edificios consignando el resultado de la inspección, podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Art. 17. *Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.*—1. Transcurrido el último plazo otorgado, sin que el obligado haya presentado el correspondiente Informe de Evaluación de Edificios, el órgano competente, mediante resolución motivada, podrá ordenar, previo trámite de audiencia, su ejecución subsidiaria a costa del obligado.

2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha, la identidad del técnico facultativo competente, que podrá ser interno o externo, y, en su caso, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por éste concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva, todo ello a cargo del obligado.

3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de las actuaciones municipales que resulten necesarias.

Art. 18. *Convenios con los colegios profesionales.*—El Ayuntamiento de Collado Villalba podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que éstos presten su colaboración en la definición del perfil idóneo y capacitación técnica de los profesionales que puedan realizar las Informe de Evaluación de Edificios, así como cuantas otras cuestiones requieran de su asistencia, ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 6 del Decreto 103/2016 en cuanto a la capacitación para suscribir los IEE.

Art. 19. *Régimen sancionador.*—1. El incumplimiento del deber de presentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de Edificios tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo establecido.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar la Evaluación de Edificios primera o sucesivas veces en el tiempo y forma establecidos en la presente ordenanza, constituye infracción urbanística leve, que será sancionado de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 a) de la referida norma, sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria.

3. El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 1.500 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

4. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y más específicamente, al procedimiento simplificado previsto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, o normas que las sustituyan.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Creación del Registro de edificios y construcciones.*—El Ayuntamiento de Collado Villalba elaborará el Registro de edificios y construcciones y regulará su organización y funcionamiento.

Segunda. *Calendario de la inspección técnica de edificios y construcciones.*—A los efectos de facilitar la aplicación de la ordenanza de forma progresiva, se establecen una serie de plazos para la presentación del Informe de Evaluación de Edificios de los edificios, en función del año de su construcción, y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Fechas límite para la presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios

Sin perjuicio de los plazos que se dispongan en las relaciones anuales que se elaboren por el Ayuntamiento, la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, en las fechas límite que a continuación se indican:

En el año 2021 todos los edificios cuya construcción o rehabilitación total tenga antigüedad igual o superior a 30 años.

Si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 2021, solo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión.

Los titulares de edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deben disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda. En estos casos y al objeto de evitar duplicidades cuando al momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios exista un Informe de Inspección Técnica en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 12.1, el Informe resultante de aquella se integrará como parte

del Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo este completarse en aquellos aspectos que le falten.

No obstante lo anterior, 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 la ITE.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo establecido en la normativa de aplicación.

En caso de modificación de las referencias normativas contenidas en esta ordenanza, se entenderán hechas a las normas que sustituyan.

Segunda.—Se faculta a la Junta de Gobierno Local para que dicte los acuerdos complementarios necesarios para el desarrollo y cumplimiento de esta ordenanza.

Tercera. *Entrada en vigor.*—1. Esta ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la publicación de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La ordenanza se publicará además en la página web municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la ordenanza Municipal reguladora de la inspección técnica de edificios, aprobada publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de agosto de 2012 con el número 204

ANEXO 1

MODIFICACIÓN DEL MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Los modelos contenidos en los Anexos 2 y 3 podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente ordenanza.

ANEXO 2

MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Para elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios se usará la aplicación informática facilitada en la web de la Comunidad de Madrid <http://www.riecm.es>

En Collado Villalba, a 18 de octubre de 2021.—La alcaldesa-presidenta, María Dolores Vargas Fernández.

ANEXO 3.- Modelo de Declaración Responsable de Informe de Evaluación de Edificios

Declaración responsable del técnico competente firmante del Informe de Evaluación del Edificio con referencia catastral nº situado en..... y con nº de registro del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y con un promedio anual de concentración de radón en el aire de BG/m3 en la zona de muestreo con mayor nivel de las establecidas según el punto 2.1 del Apéndice C del CTE HS6.

D mayor de edad, con NIF/NIE nº, tf, correo electrónicotitulación habilitante colegio profesional, nº de colegiado y domicilio en..... actuando en nombre propio y bajo su responsabilidad,

DECLARA:

- 1º. Que se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión.
- 2º. Que no está sometido a ningún tipo de presión comercial, financiera o de otra índole que pueda afectar a la imparcialidad de su juicio.
- 3º. Que tiene, en su caso, suscrita póliza de seguro de responsabilidad civil en vigor, con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la firma del presente Informe de Evaluación del Edificio.
- 4º. Que ha visitado todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio, habiendo realizado, en su caso, las pruebas que haya estimado indispensables.
- 5º. Que la/s visita/s de inspección y pruebas indispensables que ha/n posibilitado la realización de este Informe de Evaluación del Edificio ha/n tenido lugar el/los día/s
- 6º. Que se ha entregado a la propiedad del edificio, o a su representante legal, el Informe de Evaluación del Edificio y se ha informado de su contenido.
- 7º. Que el contenido del Informe de Evaluación del Edificio en los diversos archivos y documentos que se presentan es idéntico.

En a de de

Fdo.:.....”

Texto

(03/29.825/21)

