

Con fecha 30 de diciembre de 2025 se enviaron, desde esta Dirección General, sugerencias al Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región recibido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.3 del decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

La Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior ha estimado oportuno volver a solicitar informe, ya que ha realizado algunas modificaciones en el texto.

Una vez comprobado que en el nuevo texto no se han recogido las sugerencias de esta Dirección General de fecha 30 de diciembre de 2025, se reiteran las mismas, adjuntándolas a este escrito.

Además, se proponen las siguientes modificaciones del texto, que se concretan como sigue:

SUGERENCIAS DE CAMBIO EN EL TEXTO (señalando en color azul los cambios propuestos)

PROPUESTA Nº 1, Deber de conservación (art. 200 del borrador)

Propuesta de texto

Artículo 200. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificaciones tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, decoro, accesibilidad universal, **eficiencia energética**, y demás que exija la normativa aplicable y en los términos que dispongan las respectivas ordenanzas municipales, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. **Además, deberán realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.**
3. **El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios.** Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras que excedan el límite del deber legal de conservación, estas correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen, para obtener mejoras de interés general.
4. El deber legal de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de la construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.
5. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios,

impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y demás condiciones que se determinen en la legislación vigente.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:
 - a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.
 - b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Motivación del cambio de texto propuesto

La ley estatal prevé que la administración pueda ordenar obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación, por lo que la eficiencia energética tendría encaje en ese supuesto. También habría que incluir esa posibilidad por motivos turísticos o culturales, según el mismo artículo.

Se propone también definir el concepto de deber legal de conservación.

PROPUESTA Nº 2. Sujetos obligados a la acreditación del IEE (art. 201)

Propuesta de texto

Artículo 201. *El Informe de Evaluación del Edificio: sujetos obligados.*

1. Los propietarios de los edificios, independientemente de cuál sea su tipología, están obligados a acreditar ante la Administración municipal el Informe de Evaluación del Edificio en los siguientes supuestos:

- a) Cuando los edificios cuenten con una antigüedad superior a 30 años desde la fecha de la finalización de obras de nueva planta o de rehabilitación, con reestructuración general.
- b) Cuando pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética en los edificios.

2. Este informe se ha de presentar con una periodicidad mínima de diez años y en él se habrá de acreditar la situación del edificio, al menos en relación con el estado de conservación y la certificación energética del edificio.

3. Además de lo previsto en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva y edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, el informe habrá de contener también 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.

4. Para los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial o que cuenten con algún tipo de protección o estén catalogados urbanísticamente, se deberá tener en cuenta la normativa de protección de estos al implementar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como los relativos a la eficiencia energética. *Gozar de esta protección no debe ser impedimento o perjuicio en ningún caso para la realización de los preceptivos estudios de condiciones de accesibilidad del edificio y de eficiencia energética.*

4. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los ayuntamientos, a través de sus ordenanzas, podrán regular especialidades de aplicación del citado informe a edificios, 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.

5. Por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá modificarse la periodicidad mínima del Informe de Evaluación de los Edificios, así como la antigüedad de los inmuebles que deban someterse a dicha exigencia.

Motivación de los cambios de texto propuestos:

- Se propone incluir en el punto 1 el supuesto de propietarios que soliciten ayudas. Las ayudas se piden también para edificios con antigüedad inferior a 30 años.
- Se propone simplificar la descripción del contenido en cuanto a conservación y eficiencia energética ya que se regulan más detalladamente en otras normas y además podrían verse modificadas.
- Se suprime el supuesto de edificios públicos para incluir el apartado de accesibilidad. La adaptación de los edificios de titularidad pública que albergan servicios públicos de uso público no está sujeta a las mismas disposiciones en materia tributaria que el sector privado, con lo cual, en el plazo del *vacatio legis* de esta potencial ley, puede no ser tiempo suficiente para adaptar los mismos a esta normativa. Asimismo, el Sector Público está adaptando sus instalaciones para convertirlas en accesibles mediante la ejecución de programas, cuya ejecución sigue principios presupuestarios dependientes de las Cortes Generales, Asamblea de Madrid y Plenos locales según la Administración. Véase, a modo de ejemplo, el subconcepto 63111 Mejora Accesibilidad Edificios y Sedes Judiciales del presupuesto de gastos de la Ley 6/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2026. La entrada en vigor de esta norma afectando a los edificios públicos mencionados, causaría un perjuicio presupuestario a estas Administraciones – quienes ya están ejecutando sus presupuestos para hacer edificios adaptables – por imponer una gran celeridad a los mismos. A mayor abundamiento, esta falta de plazo para el sector público de adaptación, puede suponer el incumplimiento de la norma, con el consiguiente expediente administrativo sancionador y perjuicio económico al erario público.
- La SGPVA considera que se debería profundizar en el hecho de que esta protección o catalogación no debería obstar para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eficiencia energética. Enfatizar la obligación de realización de estos estudios de accesibilidad y eficiencia energética servirá como recordatorio a los propietarios de estos inmuebles de que deben seguir solicitando estos estudios sin que sirva de excusa la catalogación de los mismos para no realizarlo y sin perjuicio de la protección de la que gozan.

PROPUESTA Nº3 Contenidos y eficacia del Informe de Evaluación de los Edificios art.203)

Se propone:

La sustitución de la regulación pormenorizada del contenido del artículo por una remisión a la regulación reglamentaria existente.

En particular, se propone no contradecir lo establecido en el art. 3.3 párrafo segundo del Decreto 103/2016.

Propuesta de texto

1. El Informe de Evaluación del Edificio identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, en función de las obligaciones previstas para cada sujeto obligado recogidas en el artículo 201:

a) [la evaluación del estado de conservación del edificio](#)

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.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

2. [El contenido y la eficacia de este informe serán los que estén determinados reglamentariamente.](#)

3. Los Ayuntamientos podrán requerir a los propietarios la exhibición de los Informes de Evaluación de los edificios que deban realizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207. De constatarse que no se realizaron en tiempo y forma, sin los contenidos establecidos en este artículo, o sin que se hayan adoptado las medidas referidas en la letra d) del apartado 1 de este artículo, se podrá requerir a los propietarios, otorgando un plazo de dos meses para su realización y acreditación ante el Ayuntamiento. La falta de acreditación del cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el informe de evaluación del edificio [en cuanto al estado de conservación y a los ajustes razonables en materia de accesibilidad](#), habilita al ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

En caso de incumplir la orden de ejecución dictada como consecuencia de la falta de ejecución de las recomendaciones contenidas en el informe de evaluación del edificio, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 214 de esta Ley.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar y acreditar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo, así como todos sus contenidos, tendrá la consideración de infracción urbanística leve.

6. Corresponde a los Ayuntamientos el control y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios.

A tal efecto, elaborarán anualmente un listado de los inmuebles sujetos a este informe, cuyo anuncio será expuesto al público mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la sede electrónica del Municipio correspondiente.

7. [Los Ayuntamientos garantizarán el envío de todos los informes que se depositen en sus Registros administrativos al Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único.](#)

Motivación del cambio del texto propuesto

- El actual Decreto 103/2016 es un texto suficientemente amplio para regular en profundidad los IEE. Pasar de tener un texto normativo de desarrollo a una regulación exclusivamente basada en un único artículo supone un riesgo para la seguridad jurídica de la Comunidad de Madrid.

El contenido del IEE ya está regulado y existe una herramienta informática para realizarlo que no se puede modificar porque es estatal. De modificarse ese contenido, se tendría que crear una herramienta nueva de forma urgente.

- El apartado 4 del art. 209 establece que la falta de acreditación del cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el informe de evaluación del edificio habilita al ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Esto incluye, a tenor de lo establecido en el art. 206 del borrador y al que ya se ha hecho mención en la propuesta nº 1 de este texto, que no cumplir con la rehabilitación de eficiencia energética requerida supone que se otorgan potestades a los Ayuntamientos de dictar orden de ejecución, lo que es, a juicio de la SGPVA, una medida desmesurada. Las CEE incluyen medidas de mejora que pasarían a ser de obligatoria ejecución.

En esta línea, el punto 1.7 del borrador del Plan Nacional de Renovación de Edificios, texto por el que se cumpliría la obligatoriedad del art. 3 de la Directiva (UE) 2024/1275 de crear un Plan nacional a los estados miembros de la Unión Europea, pone especial énfasis en la erradicación de la pobreza energética. La sanción, como medida coercitiva para colectivos vulnerables, puede significar un mayor perjuicio para la implementación de esta política dado que, si estos colectivos no tienen fondos para afrontar las obras de mejora de la eficiencia energética, el sobre coste que supondría la sanción no haría sino disminuir su presupuesto para abordar las obras preceptivas.

Por lo expuesto, se propone que continúe en vigor el mencionado art. 3.3 párrafo segundo del Decreto 103/2016 que establece la obligatoriedad de realizar obras solo tendrá lugar en caso de incumplimiento del deber de conservación y de los ajustes razonables en materia de accesibilidad del IEE, sin incluir la eficiencia energética.

- Por último, se solicita que se suprima la opción de que los ayuntamientos puedan no remitir sus IEE al Registro autonómico, ya que se está invirtiendo muchos recursos y tiempo para posibilitar que los puedan remitir y existe un gran interés por parte de todos los agentes implicados en que exista un buen registro centralizado de toda la región. Además, es sumamente útil para realizar comprobaciones en materia de subvenciones autonómicas que ese registro funcione al máximo de sus posibilidades.

PROPUESTA Nº4 Disposición transitoria octava.

Se propone añadir un régimen transitorio para aquellas ITES que ya estén siendo tramitadas y para aquellos propietarios a quienes el ayuntamiento haya notificado la obligación de presentarla de forma previa a la publicación de la Ley LIDER.

Salvo que voluntariamente así sea solicitado, cuando el edificio ya cuente con un informe de inspección técnica [presentado en su ayuntamiento](#), no será necesaria la obtención del Informe de Evaluación del Edificio hasta el momento en el que este sea exigible en los términos previstos en esta Ley. [Esto será de aplicación también a aquellos edificios a cuyos propietarios haya notificado, el ayuntamiento correspondiente, la obligación de obtener y presentar ante ellos el informe de inspección técnica de edificios, durante el año natural previo a la publicación de esta Ley.](#)

Motivación del cambio de texto propuesto

Dar tiempo a los ayuntamientos a planificar el control de la nueva obligación. Permitir que los propietarios que estén en fase de cumplimiento del deber notificado puedan terminarlo conforme a lo que se les ha requerido previamente.

Madrid, a fecha de firma

La Jefa de Área de Normativa Técnica

Vº Bº El Subdirector General de Promoción de Vivienda y Arquitectura

Vº Bº La Directora General de Vivienda y Rehabilitación

**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR**