



## **MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO 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**

### **1.- Contenido y oportunidad de la norma propuesta**

El 31 de octubre de 2015, ha entrado en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que tiene como objetivo, integrar, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima, decimoctava, decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En el Título III, del mencionado Real Decreto Legislativo 7/2015, se recoge el Informe de Evaluación de los Edificios, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo y la certificación de la eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 estableció el mencionado Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo o pudiesen aprobar una regulación más exigente al respecto.

En este sentido el presente Decreto amplía los supuestos que señala el Real Decreto Legislativo 7/2015, y establece la obligatoriedad para los edificios y construcciones señalados en el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta ley fue pionera en establecer la obligatoriedad de la inspección periódica de edificios y construcciones de más de 30 años, dirigida a determinar el estado de conservación y las obras que fueran precisas para todos los edificios, no solo para los de tipología residencial de vivienda colectiva con antigüedad superior a 50 años que señala el legislador estatal.

En los años transcurridos desde la puesta en marcha de estas inspecciones, la sociedad ha avanzado demandando un mayor rigor en el análisis de las patologías que pueden afectar a la seguridad de los edificios, y también se han incorporado nuevas exigencias de calidad, como la necesaria integración de las personas con discapacidad, y el ahorro energético. El Informe de Evaluación de los Edificios completará las inspecciones que ya eran obligatorias con información sobre estos aspectos.

Asimismo, los avances informáticos ponen a nuestra disposición nuevas herramientas con las que se elaborarán los Informes de Evaluación de los Edificios. Estas aplicaciones permitirán la explotación de los datos obtenidos, caracterizando y



## Comunidad de Madrid

localizando las debilidades y carencias de nuestro parque edificado, persiguiendo con ello asegurar la calidad y sostenibilidad del mayor número de edificios de la Comunidad de Madrid, así como obtener una amplia información que le permita orientar el ejercicio de sus políticas activas en materia de arquitectura y vivienda.

El presente Decreto establece la obligación de disponer del informe de evaluación de los edificios sujetando la misma a una serie de plazos que difieren según se trate de edificios que cuenten ya con una antigüedad de 30 años a la entrada en vigor del Decreto o que a posteriori vayan adquiriendo dicha antigüedad. Los plazos fijados, en todo caso, respetan lo exigido por la normativa básica estatal para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años y, para el resto de supuestos no sujetos a dicha normativa básica, los plazos se han establecido teniendo en cuenta dos premisas fundamentales: por una parte, la coincidencia, en la medida de lo posible y a fin de evitar duplicidades, del Informe de Evaluación de los Edificios con el informe de Inspección Técnica previsto en la normativa urbanística y, por otra, la fecha a partir de la cual (4/12/2017) las edificaciones existentes susceptibles de ajustes razonables deben introducir las condiciones básicas de accesibilidad, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, incorpora en sus anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe.

El Convenio de Colaboración, suscrito el 20 de octubre de 2015, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Madrid, para la ejecución del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013 – 2016, además de establecer el marco de colaboración entre las dos Administraciones Públicas, recoge en su cláusula adicional segunda el compromiso de la Comunidad Autónoma de crear y poner en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de ayuda relacionada con los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana.

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de determinados aspectos del Informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal y el desarrollo de lo establecido en el Título III, artículo 29, en su punto 6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que establece que los propietarios de inmuebles obligados a la realización del Informe de Evaluación de los Edificios deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único.

### **2.- Competencias en las que se fundamenta la propuesta**

La disposiciones referidas al Informe de Evaluación de los Edificios y al calendario para la realización del mismo señaladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, tienen carácter básico, habiéndose dictado al amparo de las competencias que la Constitución Española atribuye al Estado en su artículo 149.1.1ª., 8ª, 13ª, 18ª, 23ª y



## Comunidad de Madrid

25ª. Corresponde, así, a las Comunidades Autónomas, y en sus respectivos ámbitos competenciales, su desarrollo normativo.

La presente norma se adecua al orden competencial al dictarse al amparo del artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, correspondiendo a la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras el desarrollo, coordinación y control de la ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda y rehabilitación, por aplicación del Decreto 199/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

El presente Decreto tiene por objeto establecer un marco jurídico básico de los aspectos del Informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal, estableciendo un marco común de actuación para todos los municipios de la región, siendo la administración local, en el ejercicio de sus competencias, la que realice el seguimiento de las actuaciones que se deriven en el cumplimiento de los deberes de conservación establecidos por la normativa urbanística, y de las adaptaciones exigibles en cuanto a ajustes razonables en materia de accesibilidad.

### **3.- Impacto económico y presupuestario**

El impacto neto que se espera de la norma que se propone es positivo para la economía y beneficiará especialmente a los profesionales y empresas del sector, no suponiendo la misma gasto alguno para la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, más allá de la reasignación de los recursos humanos necesarios en la Subdirección General correspondiente, así como la carga de trabajo que suponga para la Agencia Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.

### **4.- Impacto por razón de género**

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. El proyecto de Decreto afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

### **5.- Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado**

Por su contenido, el decreto propuesto no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional ni introducir desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad económica, cumpliendo así lo dispuesto en el



artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

**6.- Impacto sobre la infancia y adolescencia**

El decreto propuesto, por su contenido, no tiene impacto alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Madrid, a 25 de febrero de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE  
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN



Fdo.: José María García Gómez