

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2466 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora del informe de evaluación de edificios*

Habiendo quedado aprobada definitivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.d) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local, la Ordenanza municipal reguladora del informe de evaluación de edificios por el transcurso del plazo de 30 días de exposición al público, que tuvo lugar mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de les Illes Balears número 146 de fecha 19 de noviembre de 2016, sin que durante el mismo haya sido presentada alegación alguna, por la presente se procede a la publicación del texto completo de la Ordenanza a los efectos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local y 103 de la citada Ley 20/2006 de 15 de diciembre.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, a 10 de marzo de 2017

La Alcaldesa Acctal.
Ana María Costa Guasch

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

ÍNDICE

Artículo 1. Objeto de la ordenanza
Artículo 2. Participación ciudadana
Artículo 3. Obligados
Artículo 4. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación
Artículo 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios
Artículo 6. Condiciones del edificio que debe evaluar el Informe de Evaluación
Artículo 7. Contenido de los Informes de Evaluación Registro de edificios
Artículo 8. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios
Artículo 9. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación
Artículo 10. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación
Artículo 11. Registro de Edificios
Artículo 12. Inscripción
Artículo 13. Resultado de los Informes de Evaluación
Artículo 14. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación
Artículo 15. De la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación
Artículo 16. Régimen sancionador
Artículo 17. Criterio de graduación
Artículo 18. Sujetos responsables
Artículo 19. Coordinación administrativa
Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios
Disposición adicional segunda. Creación de Modelos-Formularios Complementarios
Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación
Disposición transitoria segunda.
Disposición final. Entrada en vigor



ANEXO 1

Definiciones

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Tales obligaciones se configuran como un límite del derecho de propiedad privada reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española, que precisamente persigue la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

El límite social, por lo tanto, que grava el derecho de propiedad inmobiliaria aparece en el artículo 47 de la Constitución Española que proclama el derecho a una vivienda digna y adecuada e indicando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo dicho derecho regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

En cumplimiento de dicho principio se ha ido elaborando un conjunto normativo dentro del cual el contenido del deber de conservación ha ido evolucionando en consonancia a la línea jurisprudencial establecida, considerándolo como deber primario y sustancial de los propietarios, que incluye también el deber accesorio de demostrar su cumplimiento.

Entre estos mecanismos, adquiere singular importancia el Informe de Evaluación de los edificios que contemplan el artículo 29 del 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 (TRLSRU) y el artículo 118 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares, en cuanto instrumento de inspección periódica de los Ayuntamientos sobre los inmuebles de su término municipal, en un contexto en el que la coyuntura económica e inmobiliaria actual aconseja priorizar la rehabilitación y la renovación frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados.

El citado Informe, no solo ha de contemplar el estado de conservación del inmueble, sino que también debe evaluar las condiciones funcionales de éste respecto a la exigencia básica sobre accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, así como el deber de informar sobre el grado de eficiencia energética del edificio de tipología residencial colectiva.

Por lo tanto, y en consecuencia, el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, implica que los ajustes razonables en materia de accesibilidad sean obligatorios, también, para los propietarios de los edificios.

Por su parte, en línea con el art 45 de nuestra Norma Fundamental, el desarrollo sostenible, sustentable, del territorio ha de contemplar, también, los desarrollos urbanos desde la dimensión medioambiental porque, efectivamente, hoy en día es imposible diseñar y construir ciudades sustentables, ciudades habitables para las nuevas generaciones sin tener en cuenta el enfoque ambiental.

El urbanismo atiende, en definitiva, como fenómeno conectado a la ordenación del territorio, a la realidad ambiental, y, así, el Consejo Europeo de marzo de 2007 puso de relieve la necesidad de aumentar la eficiencia energética en la Unión para alcanzar el objetivo de reducir su consumo energético en un 20 % para 2020, y abogó por una aplicación rápida y completa de las prioridades establecidas por la Comisión Plan de Acción para la eficiencia energética, contemplando el considerable potencial de ahorro energético rentable que posee el sector de los edificios.

La normativa estatal efectúa un reenvío expreso a la legislación de cada Comunidad Autónoma, admitiendo que éstas puedan aprobar una regulación más exigente sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas municipales; ante dichas exigencias, la Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación y accesibilidad de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables, a expensas de la incoación del correspondiente expediente sancionador. E, igualmente, se deberá en los edificios de tipología residencial colectiva informar en materia de eficiencia energética.

En este contexto, el art.176 y 177 de la LOUS establecen una multa de 600 a 2.999 euros a los propietarios que no efectúen la inspección periódica de las construcciones, lo que exige establecer un sistema de graduación de sanciones por incumplimiento de esta obligación legal.

La presente Ordenanza desarrolla el modelo de la normativa estatal y de la Comunidad de las Islas Baleares en materia de inspección de las edificaciones, ante la exigencia legal de que los Ayuntamientos garanticen la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y encuentra su fundamento en la autonomía municipal garantizada por la Constitución y por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen



Local, que en sus artículos 4.1 a) y 22.2 d), reconoce a los municipios la potestad de autoorganizarse y al Pleno la competencia para aprobar normas que han de regir su organización y funcionamiento, dentro de los límites establecidos en dicha Ley y en las Leyes dictadas por la Comunidad Autónoma.

En definitiva, se pretende continuar involucrando al ciudadano en el deber legal de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la simplificación del trámite administrativo. Para ello se crean unos modelos de informe que se presentarán por los propietarios de los inmuebles y se anotarán en el Registro de Edificios de este Ayuntamiento. El Ayuntamiento, por su parte, asentará el informe directamente en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears, que se encuentra bajo la dependencia de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, y adscrito a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular la obligación formal que corresponde, en general, a los propietarios de inmuebles, construcciones y edificios de mantener el estado de conservación del edificio en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a los usos a que se destinan y de determinar, en su caso, las obras de conservación y rehabilitación necesarias para mantener dichas construcciones y edificios en las condiciones exigidas por la normativa de aplicación.

2. Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación de los Edificios, de carácter periódico, con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, los edificios de uso turístico e industrial y en general todos aquellos usos afectos a libre concurrencia que no sean vivienda unifamiliar, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 del 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.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. 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 lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Artículo 3. Obligados

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios, en relación con los inmuebles de su titularidad:

- a) los propietarios singulares
- b) las comunidades de propietarios legalmente constituidas
- c) Las Administraciones públicas competentes, respecto a los edificios radicados en el término municipal.

2. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador establecido en la presente Ordenanza.

3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.



Artículo 4. Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación

1. Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

En cualquier caso, 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 el Informe de Evaluación del Edificio.

2. Cada diez años, desde el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior informe.

3. En la presente ordenanza se entiende como edad 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 o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

Artículo 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito 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 se considera 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 que acrediten la cualificación necesaria de acuerdo con lo que establece la Disposición Final Primera del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación del estado de conservación del edificio, con las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio o con la certificación de la eficiencia energética del edificio, se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

4. El técnico elaborará el informe mediante la aplicación informática <https://iee.fomento.gob.es> del Ministerio de Fomento o la que la sustituya, ajustándose al modelo de informe, y la suscribirá con firma electrónica.

5. El Técnico competente entregará el informe a la persona propietaria única o la comunidad de personas propietarias del edificio, mediante un archivo del informe firmado en formato PDF y otro en formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio de Fomento.

Artículo 6. Condiciones del edificio que debe evaluar el Informe de Evaluación

1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el Informe de Evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen 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 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.

c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio

2. El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, 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.

Artículo 7. Contenido de los Informes de Evaluación

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 6 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

a) Identificación del bien inmueble, con expresión de dirección y referencia catastral.

b) Evaluación del estado de conservación del edificio, describiéndose los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

En dicha descripción se incluirá estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.

c) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

d) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

e) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

f) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Artículo 8. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable.

2. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 6 de la presente Ordenanza.

3. El informe será desfavorable cuando el inmueble presente deficiencias calificadas como muy graves, graves o leves, conforme a los siguientes criterios:

- Se calificará como muy grave cuando se constate la existencia generalizada de deficiencias que por su importancia afectan gravemente a la estabilidad del edificio y representen un peligro para la seguridad de las personas. En este caso, el técnico deberá indicar expresamente si es posible o no la rehabilitación del inmueble o s, por el contrario, debe instarse su demolición

- Se calificará como grave cuando se constate la existencia de deficiencias que por su importancia se deben enmendar

- Se calificará como leve cuando se constaten deficiencias de escasa entidad producidas por la falta de conservación.

4. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas, proponiendo un calendario de obras de conservación y/o rehabilitación y unos plazos de ejecución, atendiendo a sus características, entidad, complejidad y a lo establecido en la normativa sectorial





aplicable. En todo caso, se deberá especificar si las intervenciones a realizar en el inmueble tienen o no la consideración de urgentes.

b) Descripción de las medidas de seguridad a medio o corto plazo que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias. En el supuesto de que los desperfectos detectados supusieran un riesgo inminente para la seguridad de las personas, el técnico dará parte de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento para que se adopten las medidas urgentes necesarias, al amparo de la normativa vigente, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

c) Señalamiento de aquellas patologías que requieran la realización de pruebas, ensayos o peritaciones que sobrepasan el alcance de la inspección, sin perjuicio de la obligación del técnico redactor de dar cuenta de ello a los propietarios.

d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

5. Concluido el informe, éste se debe entregar a la propiedad del inmueble o a la persona representante de la comunidad de propietarios. La propiedad, seguidamente, deberá aportarlo ante el ayuntamiento.

La persona propietaria única o la comunidad de personas propietarias del edificio presentará al Ayuntamiento la solicitud de inscripción y el informe en formato digital en PDF y otro en formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio de Fomento, en el plazo de un mes desde la fecha de emisión del informe.

6. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la Comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad del edificio o complejo inmobiliario, mientras no se refleje lo contrario en el informe, extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

7. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 9. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación.

1. El modelo de informe de Evaluación de los Edificios será el que figura en el Anexo II del 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, o norma que lo modifique o sustituya.

El técnico o técnica competente elaborará el informe mediante la aplicación informática de la página web <https://iee.fomento.gob.es/> del Ministerio de Fomento o la que la sustituya, ajustándose al modelo de informe que figura en ésta y lo entregará en formato digital a la persona propietaria única o a la comunidad de personas propietarias del edificio mediante la entrega de un archivo del informe firmado en formato PDF y otro en formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio de Fomento que deberá presentar al Ayuntamiento con la solicitud de inscripción.

2. Los obligados deberán presentar dos copias del Informe de Evaluación, si el resultado es desfavorable en sus partes referidas a la conservación y una copia si es favorable, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde aquél en el que cumplan cincuenta años los bienes inmuebles sujetos. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

3. La eficacia de la inspección efectuada, requerirá la presentación del Informe de Evaluación en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento así como su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears en los términos establecidos en el Decreto 17/2016 de 8 de abril por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares.

4. Los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para



que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

7. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados

Artículo 10. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, podrá publicar anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación, estableciendo en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

Este Padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo para el cumplimiento de la obligación y se anunciará mediante la publicación de edicto en el Boletín Oficial de les Illes Balears y en la página web municipal, sin perjuicio de su difusión por otros medios que puedan estimarse convenientes.

Artículo 11. Registro de Edificios

1. El Ayuntamiento creará un Registro municipal de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro municipal de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3. El Registro municipal de edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que estará informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Informes de Evaluación 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.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. 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 la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

Artículo 12. Inscripción

1. Una vez presentado el Informe de Evaluación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios, y lo asentará directamente en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Islas Baleares, mediante la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, en el plazo de un mes desde que le presenten la solicitud de inscripción y el informe.

2. La titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda dictará resolución expresa sobre la solicitud de inscripción del informe y la notificará a la persona interesada, en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud de inscripción y el informe en el ayuntamiento.

Artículo 13. Efecto de los Informes de Evaluación en función de su resultado

1. El Ayuntamiento, tras la anotación del Informe de Evaluación en el Registro municipal de Edificios, comunicará a la propiedad el resultado final de la Evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

- a) Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.
- b) Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación,





atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación. Así mismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento instará a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar licencia de las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realizado, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legítimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

c) Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Artículo 14. Del cumplimiento e incumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación

A. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

1. Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.
2. En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.
3. Así mismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro municipal de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

B. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

1. Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.
2. Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución forzosa.
3. Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 15. De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación

Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del Informe de Evaluación.

Artículo 16. Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación

1. El incumplimiento de la obligación de someter el edificio a la evaluación de edificios prevista en el artículo 118 de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y uso del suelo cuando esté obligado por la normativa vigente, se considerará como incumplimiento del deber de conservación del inmueble tipificado como una infracción urbanística leve, según el artículo 176.2 b) de la citada Ley y dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.
2. Se establece una multa económica de 600 a 2.999 euros a los propietarios que incumplan las previsiones de esta Ordenanza en relación con sus inmuebles.
3. En estos casos, si en el plazo de 30 días naturales desde la fecha de la comunicación de apertura del procedimiento sancionador la





propiedad aportase el informe, se procederá al archivo de las actuaciones sin imposición de sanción alguna. Si esta presentación se verifica entre el mes segundo y tercero desde dicha comunicación de apertura, se procederá a reducir el importe de la multa en un 95%. En ambos casos, estas medidas de gracia no serán aplicables en los supuestos de deficiencias muy graves o que hayan requerido una intervención urgente o hubiesen atentado de forma inmediata contra la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

La sanción que pudiera imponerse será independiente y adicional de las multas coercitivas y del pago de la ejecución de las obras realizadas subsidiariamente por el Ayuntamiento

4. Siempre que no exista previsión expresa de régimen sancionador en la normativa estatal o autonómica, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local, de la siguiente manera:

- a) Leves, con multa de hasta el 10% de la cuantía máxima legal.
- b) Graves, con multa de hasta el 50% de la cuantía máxima legal.
- c) Muy graves, con multa de hasta el 100% de la cuantía máxima legal.

5. Se considerarán infracciones muy graves:

- a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias muy graves, que requieran una intervención urgente o que atenten de forma inmediata contra la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.
- b) El falseamiento intencionado, por acción u omisión, de los informes IEE o de los certificados posteriores.
- c) La falta de presentación en plazo sin causa justificada de los informes IEE o de los certificados posteriores, tras el requerimiento expreso municipal, respecto a inmuebles con deficiencias muy graves.

6. Se considerarán infracciones graves:

- a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias graves, que requieran una intervención no urgente a medio plazo o que pudiera comprometer en un futuro la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.
- b) La falta de presentación en plazo sin causa justificada de los informes IEE o de los certificados posteriores, tras el requerimiento expreso municipal, respecto a inmuebles con deficiencias graves o leves.

7. Se considerarán infracciones leves:

- a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias leves o que requieran una intervención a largo plazo.
- b) Cualquier otro incumplimiento no tipificado como muy grave o grave en la presente Ordenanza.

Art 17. Criterios de graduación de las sanciones

Las sanciones se impondrán teniendo en cuenta para su graduación, la gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración, la reincidencia y la capacidad económica del infractor.

En la fijación de las multas se tendrá en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Art 18. Los sujetos responsables

1. Serán sujetos responsables de las infracciones del artículo anterior las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que ostenten la titularidad de los inmuebles.
2. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, será sujeto responsable la comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario que impida que se lleve a cabo el informe IEE o la realización de las obras subsiguientes a la misma.
3. También se considerarán responsables a los técnicos competentes que intencionadamente falseen u omitan datos en sus informes IEE o certificados posteriores.

Artículo 19. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación



vigente.

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de les Illes Balears, el Registro municipal de Edificios, y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición adicional segunda. Creación de Modelos-Formularios Complementarios

Mediante Decreto de Alcaldía se podrá aprobar la elaboración de cuantos modelos-formularios se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido del Informe de Evaluación del Edificio o de los deberes resultantes de dicho Informe cuando éste sea desfavorable, así como a la modificación del modelo de Informe de Evaluación de los Edificios que figura en el Anexo II del 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, BOE de 10 de abril de 2013 para adaptarlo a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza así como, en función de nuevas aplicaciones telemáticas que puedan implantarse, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación

Mediante Decreto de Alcaldía o Concejal de área en quien se delegue esta facultad, el Ayuntamiento establecerá el calendario que se adapte mejor a las necesidades del parque edificado del municipio.

Disposición transitoria segunda.

Transitoriamente, hasta que no se publique la plataforma digital de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, el Ayuntamiento remitirá a la Consejería el informe presentado en formato digital.

Disposición final. Entrada en vigor

Esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de les Illes Balears, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1

Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este anexo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

Accesibilidad: Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de persona que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Eficiencia energética: Relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

Intervenciones en los edificios: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o



tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

Mejora de la eficiencia energética: Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificio de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan 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.

Técnico facultativo competente: en aplicación de lo establecido en el artículo 30 del Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se considera 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, según lo establecido en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Renovación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Usos de los edificios: Se estará a la definición de las diferentes tipologías de usos recogidas por los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el municipio.

