



Informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori en relació a les al·legacions presentades al projecte de Decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu registre

D'acord amb el que disposa l'article 43 i 44 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears, i amb l'article 133 de la Llei 39/2015, el projecte de Decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu registre s'ha sotmès al tràmit d'audiència dels interessats per mitjà d'organitzacions i entitats més representatives per un termini de quinze dies.

En el mateix termini de quinze dies, el projecte de Decret s'ha sotmès al tràmit d'informació pública mitjançant la publicació d'un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* núm. 19, de 12 de febrer de 2019, i per mitjà de la publicació del text del projecte a la pàgina web de Participació Ciutadana fins al 6 de març de 2019. En aquesta pàgina web s'han registrat 37 visites, d'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Participació i Memòria Democràtica de la Conselleria de Cultura, Participació i Esports.

Així mateix, s'ha tramès el projecte de Decret a les secretaries generals de les conselleries de l'Administració autonòmica, als ajuntaments que disposen d'ordenança reguladora dels informes d'avaluació dels edificis, la FELIB i els Consells Insulars per tal que, en el termini de quinze dies, facin les observacions i/o suggeriments que considerin adients.

Les conselleries de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, de Serveis Socials i Cooperació, de Cultura, Participació i Esports, de Salut, d'Educació i Universitat i la de Hisenda i Administracions Públiques han presentat escrits en els quals indiquen que no tenen cap al·legació o suggeriment a fer. Tan sols la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació manifesta que en el preàmbul s'hauria de fer referència a la previsió que conté l'article 49.1 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears.

Si bé el procediment d'elaboració del projecte de Decret es va iniciar abans de l'entrada en vigor de la Llei 1/2019 i, per tant, no seria d'aplicació, s'ha optat per

introduir-lo a la segona memòria d'anàlisi d'impacte normatiu i al preàmbul del projecte de decret per a una major seguretat jurídica.

Han presentat al·legacions les següents entitats:

Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca

Plantegen, com a suggeriment, la possibilitat de l'opció de la redacció de l'informe en llengua catalana, o en la inclusió d'informació sobre les connexions dels edificis a les xarxes de sanejament i pluvials.

Resposta: No es considera que formi part de l'objecte de l'informe d'avaluació donar informació sobre connexions a les pluvials. I respecte a la llengua, arrel de les al·legacions realitzades per altres entitats, s'ha optat per establir un model normalitzat i una aplicació informàtica per part de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat que es posarà a disposició dels usuaris en ambdues llengües.

Article 2:

Respecte a l'apartat 1:

a) Consideren que únicament l'antiguitat de l'edifici determini l'obligatorietat de realització de l'informe d'avaluació, i que l'ús de l'edifici determini el contingut de l'informe.

Els edificis de tipologia residencial requereixen un informe complet (conservació, accessibilitat universal i eficiència energètica) mentre que els edificis amb un ús diferent al residencial, han de ser objecte únicament de l'avaluació del seu estat de conservació.

Resposta: D'acord amb l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'antiguitat de l'edifici determina la obligatorietat de realitzar l'informe d'avaluació: 30 anys, per tal d'avaluar l'estat de conservació de l'edifici, o 50 anys per avaluar l'accessibilitat i eficiència energètica, amb independència dels seu us. Per tant, l'avaluació de l'estat de conservació no pot estar supeditada a l'ús que es doni a l'edifici sinó a l'antiguitat del mateix.

B) Pel que fa a l'antiguitat de l'edifici no consideren necessari establir diferents edats per a la inspecció i elaboració de l'IAE i proposen que la primera inspecció es faci als edificis que compleixin 30 anys, i les posteriors cada 10 anys.

Resposta: Aquesta redacció ve imposada per la pròpia Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears on s'estableix aquesta diferenciació entre els 30 i 50 anys.

Respecte a l'apartat 2:

Consideren convenient excloure també els edificis desocupats (sense ús) i els edificis en obres o amb llicència de reforma o rehabilitació concedida o en tramitació de l'obligació d'avaluació d'accessibilitat i eficiència energètica

Resposta: S'accepta en part. Per una banda, el fet que un edifici estigui desocupat no implica que les persones propietàries no hagin de seguir complint amb el seu deure de conservació i manteniment. Per altra banda, s'incorpora un punt a l'article 2 amb la següent redacció:

" Els edificis que estiguin en obres o en previsió d'iniciar-les, els propietaris podran sol·licitar la suspensió del termini de presentació de l'informe d'avaluació de l'edifici sempre i quan s'aporti la llicència d'obres o qualsevol document acceptat pel dret vigent. En qualsevol cas, la suspensió serà per un termini determinat en funció de l'establert a la llicència per a l'execució de l'obra, o en el seu cas, per a la demolició de l'edifici".

Respecte a l'apartat 3:

Consideren que la potestat concedida als ajuntaments per obligar a efectuar l'informe a aquells edificis que presentin greus deficiències s'hauria de concedir igualment per als edificis que formen part d'un conjunt, o unitat d'actuació, afectats per projectes de remodelació, regeneració o renovació urbanes, o que es puguin considerar de risc per estar ubicats en zones inundables o afectades per problemes de sòls inestables, o amb deficiències en les seves infraestructures.

Resposta: Aquesta potestat que es concedeix als ajuntaments s'ha d'entendre com a excepcional per aquells casos en que els edificis presentin deficiències estructurals, constructives...que suposin un risc per a les persones però no es pot generalitzar per a tots els edificis que, encara que formin part d'un conjunt o unitat d'actuació afectats per projectes de remodelació, regeneració o renovació urbanes o situats a zones de risc, poden estar en perfectes condicions. En qualsevol cas, en la majoria d'ocasions els Plans d'ajuda per aquestes àrees solen establir la necessitat de disposar d'informe d'avaluació a aquelles edificis que vulguin accedir a ajudes o subvencions.

Article 6:**Respecte a l'apartat 1:**

Consideren que no és pertinent l'últim paràgraf del punt 1, en el qual es considera com a objectiu de l'avaluació "*orientar les persones propietàries...*" ja que això excedeix del contingut de l'informe.

Resposta: L'objectiu de l'avaluació de l'edifici és identificar les deficiències visualment detectades; no obstant això, el tècnic, una vegada identificades, ha de poder orientar les persones propietàries, per tal que es puguin dur les actuacions que siguin necessàries. El tècnic com a professional ha de poder informar als propietaris de quines són les actuacions que s'han de dur a terme per poder esmenar les patologies detectades.

Respecte a l'apartat 2:

Hauria de contemplar l'obligatorietat de la inspecció de la totalitat de les plantes, a criteri del tècnic inspector, en determinats casos, per exemple en el cas d'edificis afectats per aluminosi.

Resposta: Com s'estableix en aquest apartat, és imprescindible que la inspecció inclogui les façanes, les plantes baixes, els soterranis, les plantes sota coberta i les cobertes, així com la resta d'elements comuns. Respecte a la resta de plantes, el tècnic, com a professional competent que és, té la responsabilitat de determinar si inspeccionant el 60% dels immobles és suficient per poder fer una inspecció tècnica correcta de l'edifici.

Respecte a l'apartat 4:

S'hauria d'aclarir que aquest estudi supera el concepte de mer informe i ha de consistir en un peritatge, que s'ha de realitzar amb una major exigència d'especialització.

Resposta: Es considera que aquest apartat no necessita més aclariment. En cas de requerir-se un nou informe aquest haurà d'establir un diagnòstic precís del danys i, per tant, en el mateix concepte radica l'especialització necessària atesa la insuficiència de la detecció visual per determinar l'abast de la deficiència detectada. El tècnic és el que ha de determinar el nivell de les deficiències detectades i, per tant, el tipus d'informe, peritatge, diagnòstic o qualssevol altre tipus d'avaluació que sigui necessària per tal d'establir l'abast de la deficiència observada.

Article 9 i 12:

S'hauria de definir clarament què s'entén per obres de manteniment i obres de reforma, adaptant-se a les definicions del CTE en el seu annex III. Terminologia. Consideren molt important que s'annexi un apartat de definicions de tots els termes i conceptes que s'utilitzen.

Resposta: Efectivament aquestes definicions ja es troben incloses al Codi tècnic i, per tant, no és considerada necessària la seva inclusió en el text del Decret. En tot cas, el contingut de la LOE i del Codi Tècnic formen part necessària del coneixement que té un tècnic per tal de poder elaborar un informe d'avaluació de l'edifici.

Articles 14 i 15:

Consideren que aquests dos articles són contradictoris ja que l'article 14 ja que únicament preveu que s'inscriguin els informes amb resultat favorable.

Resposta: L'apartat sisè de l'article 125 de la Llei 12/2017 (LUIB) estableix que quan l'informe sigui favorable s'ha d'incorporar al Registre d'informes d'avaluació d'edificis així com aquells informes que acreditin la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades a l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable. Per tant, el Registre es configura com una eina de consulta, que recopila la informació sobre l'estat de conservació de l'edifici. Per tant, en cas que no consti al Registre la inscripció de l'informe d'avaluació d'un edifici, es pot concloure que el mateix no ha complert amb el seu deure de conservació, en cas que per antiguitat estigui obligat a disposar del mateix. El Registre no té una finalitat inspectora ni sancionadora pel fet que un edifici, obligat a disposar d'informe, no disposi del mateix sinó que es configura com a una eina d'informació respecte a l'obligació de compliment amb el deure de manteniment i conservació.

Disposició addicional única

Aquesta disposició addicional es refereix únicament a l'impuls i agilització de les inspeccions, sense esmentar com es procedirà per part dels ajuntaments petits a inscriure en el Registre, i a realitzar les comprovacions posteriors, tal com es disposa en l'art. 16, sobre aquests informes.

Resposta: Aquesta disposició el que permet es obrir la possibilitat de poder signar convenis amb els col·legis i associacions professionals vinculats a l'edificació però no pot entrar en el contingut dels mateixos atès que dependrà de les particularitats de cada ajuntament i del col·legi o associació amb la qual es signi el

conveni. En tot cas, l'obligació d'inscriure els informes d'avaluació ja es contemplava en el Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i regula el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears.

Ajuntament de Palma

Art. 2:

Proposen una nova redacció:

"1. L'informe d'avaluació d'edificis és exigible a qualsevol tipus d'edifici que tingui una antiguitat superior a 30 anys en els terminis establerts a aquest Decret. El contingut de l'informe dependrà del tipus d'ús de l'edifici, diferenciant les situacions següents:

a. Edificis d'ús principal residencial col·lectiu, s'han de realitzar l'avaluació de l'estat de conservació, l'avaluació de les condicions d'accessibilitat i l'avaluació d'eficiència energètica.

b. Per edificis amb altre ús predominant diferent al punt anterior o sense ús, s'ha de realitzar l'avaluació de l'estat de conservació."

Consideren que el contingut de l'informe s'ha de vincular a l'ús de l'edifici i no a l'antiguitat. I que no tots els tipus d'edifici requereixen les 3 avaluacions

Així mateix consideren que s'hauria de deixar clar la periodicitat dels 10 anys i els casos d'exempció del certificat d'eficiència energètica establerts al RD 235/2013.

Resposta: D'acord amb l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'antiguitat de l'edifici determina la obligatorietat de realitzar l'informe d'avaluació: 30 anys, per tal d'avaluar l'estat de conservació de l'edifici, o 50 anys per avaluar l'accessibilitat i eficiència energètica, amb independència dels seu us. Per tant, l'avaluació de l'estat de conservació no pot estar supeditada a l'ús que es doni a l'edifici sinó a l'antiguitat del mateix.

Respecte a deixar clar la periodicitat, no es considera necessari un aclariment. La vigència de l'informe és de 10 anys des de la data en que neix l'obligació per a l'edifici de disposar d'informe d'avaluació.

I quant al certificat d'eficiència energètica, a l'article 8.3.c) s'estableix que el certificat d'eficiència energètica tindrà el contingut i seguirà el procediment establert al RD 235/2013 llevat de les excepcions que estableix l'article 2.2 d'aquest Reial Decret.

Art. 9:

Respecte a l'apartat 1 a) i):

Proposen una nova redacció:

"i) Favorable: quan l'edifici no presenta cap lesió o quan es detecten deficiències que no afecten la seguretat constructiva de l'edifici ni suposen un perill per a les persones però fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu o corrector per evitar-ne l'agreujament, o perquè puguin provocar l'aparició de noves deficiències. "

Consideren que la referència a l'article 8.3.b.i és supèrflua i que és innecessari imposar terminis per les obres de manteniment derivades d'informes amb resultat favorable.

Resposta: S'accepta i es dona nova redacció a aquest apartat: *"i) Favorable: quan l'edifici no presenta cap lesió o deficiència i, per tant, no fa falta dur a terme cap tipus d'intervenció.*

Així mateix, es considera favorable quan es detecten deficiències que no afecten la seguretat constructiva de l'edifici ni suposen un perill per a les persones però fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu o corrector per evitar-ne l'agreujament, o perquè puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

En aquest cas, s'ha de sol·licitar la llicència corresponent o, si escau, s'ha de presentar la comunicació prèvia, en el termini màxim de dotze mesos.

Respecte al termini, es considera necessari establir el mateix per tal d'assegurar que aquestes obres es duguin efectivament a terme atès que, donat que l'informe és favorable, es podria donar la casuística de que les mateixes no es realitzessin.

Respecte a l'apartat 1 a) ii) 2):

Proposen substituir el termini de 6 mesos per 12 mesos, en cas de necessitat de fer obres atès que les comunitats tenen dificultats per recaptar els doblers necessaris per a dur a terme les obres.

També proposen substituir *"En cas d'incompliment d'aquesta obligació, s'ha d'iniciar un procediment d'execució forçosa"* per *"En cas d'incompliment d'aquesta obligació, es podrà iniciar un procediment d'execució forçosa segons l'article 100 de la Llei 39/2015, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (BOE nº 236 de 02.10.2015).*

Resposta: Respecte al termini, s'accepta la proposta d'ampliar a 12 mesos

Respecte a la substitució de l'obligació d'iniciar el procediment d'execució forçosa per la possibilitat de poder iniciar-lo, no s'accepta si bé es modifica la seva redacció quedant de la següent manera: 2) *En cas de necessitat de fer obres, (...). En cas d'incompliment d'aquesta obligació, s'ha d'iniciar un procediment d'execució forçosa segons l'article 100 de la Llei 39/2015, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.*"

Una vegada que s'ha concedit la llicència (...)".

Art. 13:

Proposen una nova redacció:

2. L'ajuntament ha de posar a disposició de la ciutadania el cens d'edificis que han de fer l'informe d'avaluació a l'any següent, essent un document accessible des de la web de cada ajuntament. També es podran realitzar campanyes informatives pels mitjans que cada Ajuntament consideri oportuns."

Consideren que la modificació del punt 2 d'aquest article és imprescindible. Els ajuntaments, no tenen mitjans per "comunicar" a tots els propietaris de forma fefaent l'obligació de disposar de l'informe.

I que l'apartat primer s'hauria d'especificar quina és la utilitat d'aquest cens.

Resposta: Respecte a l'apartat 2 d'aquest article s'accepta la proposta de l'ajuntament de Palma però s'inclou la necessitat de publicar-ho en el Butlletí Oficial de l'Estat, tauler d'anuncis així com el termini màxim de publicació, i queda amb la següent redacció: "2. *L'ajuntament, abans de l'1 d'octubre ha de publicar, en el Butlletí Oficial de l'Estat, al tauler d'anuncis de l'ajuntament i a la seva pàgina web el cens d'edificis que han de fer l'informe d'avaluació a l'any següent. També es podran realitzar campanyes informatives pels mitjans que cada ajuntament consideri oportuns.*"

Respecte a l'apartat primer no es considera que s'hagi d'especificar quina és la utilitat d'aquest cens atès que, a efectes d'aquest decret, queda palesa la seva utilitat informativa.

Art. 15:

Consideren que tots els informes d'avaluació d'edificis indistament del seu resultat, així com els informes que acreditin la realització de les obres quan aquest informe sigui definitivament favorable, han de ser objecte d'inscripció en el Registre.

Resposta: Com s'ha exposat abans, l'apartat sisè de l'article 125 de la Llei 12/2017 (LUIB) estableix que quan l'informe sigui favorable s'ha d'incorporar al Registre d'informes d'avaluació d'edificis així com aquells informes que acreditin la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades a l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable.

Per tant, el Registre es configura com una eina de consulta, que recopila la informació sobre l'estat de conservació de l'edifici. Per tant, en cas que no consti al Registre la inscripció de l'informe d'avaluació d'un edifici, es pot concloure que el mateix no ha complert amb el seu deure de conservació, en cas que per antiguitat estigui obligat a disposar del mateix. El Registre no té una finalitat inspectora ni sancionadora pel fet que un edifici, obligat a disposar d'informe, no disposi del mateix sinó que es configura com a una eina d'informació respecte a l'obligació de compliment amb el deure de manteniment i conservació.

Art. 17:

Proposen que també es puguin consultar les següents dades del Registre: la referència cadastral (14 primers dígit), el fet de si l'edifici disposa o no de l'informe, i en cas de que es disposi: els resultats de les valoracions finals de l'avaluació sobre l'estat de conservació, la valoració final de l'avaluació sobre les condicions d'accessibilitat i si és susceptible d'ajustaments raonables, i els indicadors globals del certificat d'eficiència energètica.

També proposen incloure en el Registre les dades de l'avaluació de les condicions d'accessibilitat i avaluació de l'eficiència energètica.

Resposta: No s'accepta incloure la referència cadastral. Per facilitar la consulta de dades en el Registre, la cerca es realitza per illa, municipi, carrer i nombre i, en base a aquesta informació, el Registre es nodreix de les dades facilitades per la Direcció General del Cadastre a efectes de determinar l'any de construcció de l'edifici.

INFORMACIÓ SOBRE EL SEU EDIFICI: Per conèixer l'estat actual en què es troba el seu edifici introdueixi la seva ubicació:

 Illa

 Municipi

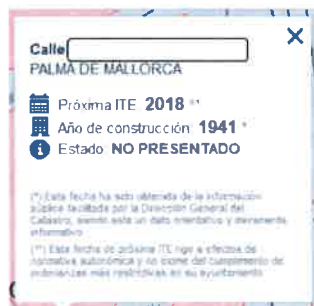
 Adreça

 Nombre

En tot cas, es modifica la redacció de l'apartat 2 d'aquest article que queda redactat de la següent manera: “*El Registre és públic si bé tan sols es poden*

consultar les següents dades: any de construcció de l'edifici, any en que s'ha de realitzar l'informe d'avaluació de l'edifici i l'estat: en termini o no presentat."

A mode d'exemple, es mostren les dades que surten a la pàgina web del Registre i que es troben a l'abast de tota la ciutadania.



Disposició transitòria tercera:

Proposen ampliar el termini transitori d'entrada en vigor de sis mesos a un any.

Resposta: No s'accepta. Aquest termini tan sols és aplicable a aquelles ajuntaments que ja disposin d'ordenances reguladores; per tant, es tractaria de fer, en algun casos, una modificació de la ordenança ja existent.

Col·legi oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Menorca

Art. 2

Consideren que caldria definir què s'entén exactament, i amb criteris objectius, per escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica.

Resposta: L'informe d'avaluació dels edificis és exigible a qualsevol tipus d'edifici, independentment de l'ús.

Sembla que la redacció de l'article 2, apartat 2, pot induir a confusions; de tal manera, que es considera necessari donar nova redacció a aquest article, atès que, per definició, aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica no es consideren edificis. I, per tant, queden fora de l'objecte d'aquest Decret.

Per aquest motiu, s'elimina l'apartat a) de l'article 2.2 i queda de la següent manera: 3. *Queden exceptuats de l'obligació de disposar d'informe d'avaluació d'edificis aquells que hagin estat declarats en situació de ruïna urbanística o aquells*

sobre els quals s'hagi iniciat un expedient de declaració de ruïna. Si la declaració final fos desestimària de la declaració de ruïna, l'informe d'avaluació d'edificis s'ha de fer i registrar en el termini màxim de tres mesos des que la resolució sigui ferma."

Així mateix, s'afegeix un punt 2 amb la següent redacció, d'acord amb el que disposa l'article 125.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears: "2. *S'exceptuen de la seva consideració com edificació aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, d'acord amb les així definides en la legislació estatal.*"

Art. 7

Consideren que els tècnics que emetin els certificats han de ser els col·legiats competents en la matèria, sense excepcions a funcionaris que no disposin de la titulació necessària

Resposta: Aquest article reproduïx el que ja disposa l'article 125.7 de la Llei 12/2017 que estableix que han de disposar de titulació acadèmica o professional que habiliti per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres.

Art.8

Hauria de quedar clar que no hi ha cap responsabilitat en el cas de lesions o deficiències que no siguin detectables visualment.

Resposta: Al llarg de tot el text queda suficientment clar que la inspecció que es realitza és visual. A l'article 6 s'especifica que l'objectiu de l'avaluació de l'edifici és identificar les deficiències detectades visualment durant la inspecció sense que en formi part la detecció de possibles vicis ocults ni preveure causes sobrevingudes. De la mateixa manera, l'apartat 4 d'aquest article incideix en aquesta inspecció visual: "*si el tècnic, per determinar l'abast d'alguna deficiència visualment detectada...*" i a l'article 8.3.b) i) es torna a fer incidència en que la inspecció és visual: "*Avaluació de l'estat de conservació: el tècnic competent ha d'identificar, mitjançant la inspecció visual...*"

Art. 11

Respecte a la vigència de l'informe manifesten que seria preferible que la vigència fos des de la data de presentació del certificat.

Resposta: L'obligació de disposar d'informe neix en el moment en que l'edifici compleix els 30 anys o 50 anys, segons els casos i després s'ha de renovar cada 10

anys. Per tant, si un edifici té l'obligació de disposar d'informe, per exemple l'any 2019, és en aquesta data quan també l'haurà de presentar davant l'ajuntament i des de quan començaran a comptar els 10 anys de la seva vigència. De tal manera, que si aquest edifici incompleix la seva obligació i no es sotmet a avaluació fins a l'any 2021, el còmput dels 10 anys haurà començat des del moment en que tenia l'obligació de presentar-lo, és a dir, des de l'any 2019.

Disposició Transitòria Primera

S'hauria d'indicar un termini concret d'aplicació d'aquest decret pels municipis que no hagin aplicat la normativa anterior d'Informes d'Inspecció Tècnica

Resposta: Atesa la pluralitat de situacions en que es poden trobar els diferents municipis de les Illes (a nivell de mitjans personals, tècnics...), es deixa en mans de les administracions locals establir el seu termini d'adaptació si bé hauran de tenir informe tots els edificis que tenguin més de 30 anys d'antiguitat l'any 2025.

Consell de Mallorca

Art. 1:

Troben a faltar que s'especifiqui que és un document redactat en base a una inspecció ocular.

Resposta: Si bé no es contempla el caràcter visual de la inspecció en aquest article dedicat a l'objecte de l'informe, són continues les referències que descriuen que la inspecció és visual. Com ja s'ha exposat, a l'article 6 s'especifica que l'objectiu de l'avaluació de l'edifici és identificar les deficiències detectades visualment durant la inspecció sense que en formi part la detecció de possibles vicis ocults ni preveure causes sobrevingudes.

De la mateixa manera, l'apartat 4 d'aquest article incideix en aquesta inspecció visual : "*si el tècnic, per determinar l'abast d'alguna deficiència visualment detectada...*" i a l'article 8.3.b) i) es torna a fer incidència en que la inspecció és visual: "*Avaluació de l'estat de conservació: el tècnic competent ha d'identificar, mitjançant la inspecció visual...*"

Art. 6

Consideren que seria molt interessant delimitar d'alguna forma o establir els àmbits de la inspecció ocular, en el cas específic dels fals sostres

Resposta: L'informe d'avaluació és basa en una inspecció ocular; per tant, només es poden constatar les deficiències observades visualment. En cas de fals sostres, es pot fer constar aquesta circumstància a l'informe.

En tot cas, i tal i com s'estableix a l'article 6.4 del projecte de decret si el tècnic, per determinar l'abast d'alguna deficiència visualment detectada, ho considera necessari, ha de proposar als propietaris l'elaboració d'un informe tècnic que estableixi un diagnòstic precís dels danys i la forma d'esmenar-los.

Article 9.1.a).i) i 15

A la plataforma del Ministeri, si el tècnic no marca la casella com a "desfavorable", no hi ha possibilitat d'introduir un termini d'execució.

Resposta: Arrel de les al·legacions efectuades per altres entitats s'ha optat per establir un model normalitzat autonòmic, adaptat a les necessitats específiques de la Llei 12/2017 i a les establertes en aquest projecte de Decret.

De tal manera que es dona nova redacció a l'article 8:

"1. L'informe d'avaluació d'edificis s'ha d'elaborar d'acord amb el model normalitzat que s'estableixi. La Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de posar a disposició dels usuaris una aplicació informàtica que s'ha d'ajustar al model normalitzat i s'ha de subscriure amb signatura electrònica."

Atès que encara no s'ha elaborat el model normalitzat ni l'aplicació informàtica, transitòriament es podrà utilitzar el model normalitzat del Ministeri de Foment. De tal manera, que s'afegeix una disposició transitòria cinquena amb el següent contingut: *"La conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de crear el model normalitzat així com l'aplicació informàtica en el termini màxim de 6 mesos des de que entri en vigor aquest decret. Mentre no estigui en vigor, s'utilitzarà el model normalitzat del Ministeri de Foment "*

Art. 10

Consideren que un termini màxim de tres mesos és excessiu pel lliurament de l'IAE a l'ajuntament.

Resposta: No s'accepta. Es considera que aquest termini és adequat i que, en tot cas, si no es presenta en el termini establert se'n produirà la caducitat del mateix.

Ajuntament de Marratxí

Art. 13.2

Atès que la comunicació afecta a una pluralitat d'interessats respecte de moltes edificacions la qual cosa pot fer molt difícil la seva notificació, consideren convenient que l'acte de publicació del cens d'immobles afectats sigui objecte de publicació en el BOIB i a la pàgina web municipal

Resposta: S'accepta i és dona nova redacció, com ja s'ha exposat abans: ""2. *L'ajuntament, abans de l'1 d'octubre ha de publicar, en el Butlletí Oficial de l'Estat, al tauler d'anuncis de l'ajuntament i a la seva pàgina web el cens d'edificis que han de fer l'informe d'avaluació a l'any següent. També es podran realitzar campanyes informatives pels mitjans que cada ajuntament consideri oportuns.*"

Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears

Art. 2

Per una banda, consideren que l'avaluació de les condicions d'accessibilitat i el certificat d'eficiència energètica només s'hauria d'exigir als edificis d'ús habitatge i assimilables i, també que requerir-ho a partir dels 50 anys i per a totes les edificacions és pujar massa l'exigència.

Per altra banda, manifesten que el model normalitzat de l'informe d'avaluació d'edificis, particularment en el que fa referència a les condicions d'accessibilitat, està pensat per l'ús residencial i, per tant, no és adequat per usos diferents.

Proposen una nova redacció de l'apartat b)

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'informe d'avaluació d'edificis és exigible o qualsevol tipus d'edifici, independentment de l'ús, que es trobi en alguna de les situacions següents:

a) Tenir una antiguitat superior o 30 anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació.

b) Si es tracta d'edificis de tipologia residencial amb una antiguitat superior o 50 anys, també serà exigible l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat i la certificació de l'eficiència energètica.

Resposta: En primer lloc, i d'acord amb l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'antiguitat de l'edifici determina la obligatorietat de realitzar l'informe d'avaluació: 30 anys, per tal d'avaluar l'estat de conservació de l'edifici, o 50 anys per avaluar l'accessibilitat i eficiència energètica,

amb independència dels seu us. Per tant, l'avaluació de l'estat de conservació no pot estar supeditada a l'ús que es doni a l'edifici sinó a l'antiguitat del mateix.

En segon lloc, respecte al model normalitzat que l'Estat a posat a disposició dels usuaris, efectivament només està pensat per a l'ús residencial per la qual cosa s'ha optat per establir un model normalitzat autonòmic, adaptat a les necessitats específiques de la Llei 12/2017 i a les establertes en aquest projecte de Decret. De tal manera que es dona nova redacció a l'article 8:

"1. L'informe d'avaluació d'edificis s'ha d'elaborar d'acord amb el model normalitzat que s'estableixi. La Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de posar a disposició dels usuaris una aplicació informàtica que s'ha d'ajustar al model normalitzat i s'ha de subscriure amb signatura electrònica."

Atès que encara no s'ha elaborat el model normalitzat ni l'aplicació informàtica, transitòriament es podrà utilitzar el model normalitzat del Ministeri de Foment. De tal manera, que s'afegeix una disposició transitòria cinquena amb el següent contingut: *"La conselleria de Territori, Energia i Mobilitat ha de crear el model normalitzat així com l'aplicació informàtica en el termini màxim de 6 mesos des de que entri en vigor aquest decret. Mentre no estigui en vigor, s'utilitzarà el model normalitzat del Ministeri de Foment "*

Art. 6

Respecte a l'apartat 2:

Suggereixen no proposar un 60% mínim d'habitatges a ser inspeccionats, ja que això pot donar peu, per regla general, únicament o inspeccionar aquest 60%. L'obligació és inspeccionar tots els habitatges de l'immoble. Ha d'esser excepcional no inspeccionar algun habitatge.

I proposen una nova redacció:

"L'informe realitzar s'ha de referir a tot l'immoble. En el cas que per causes excepcionals no s'hagi inspeccionat tot l'immoble el tècnic valorarà si amb la part de l'edifici inspeccionat es pot emetre l'informe. No obstant, és imprescindible que la inspecció inclogui la façana, les plantes baixes, els soterranis, les construccions sota coberta i cobertes, així com la resta d'elements comuns."

Resposta: No s'accepta. Com s'estableix en aquest apartat, és imprescindible que la inspecció inclogui les façanes, les plantes baixes, els soterranis, les plantes sota coberta i les cobertes, així com la resta d'elements comuns. Respecte a la resta de plantes, el tècnic, com a professional competent que és, té la responsabilitat de

determinar si inspeccionant el 60% dels immobles és suficient per poder fer una inspecció tècnica correcta de l'edifici.

Respecte a l'apartat 4:

Proposen una nova redacció:

"Si la inspecció visual no és suficient per a la qualificació de les deficiències, el tècnic traslladarà a la propietat la necessitat de realitzar l'obertura de cates, així com les proves que consideri necessàries o, en el seu cas, l'elaboració d'un informe tècnic que estableixi un diagnòstic precís dels danys i la forma d'esmenar-los.

Resposta: No s'accepta. L'apartat 4 d'aquest article estableix que: *"Si el tècnic, per determinar l'abast d'alguna deficiència visualment detectada, ho considera necessari, ha de proposar als propietaris l'elaboració d'un informe tècnic que estableixi un diagnòstic precís dels danys i la forma d'esmenar-los. "*

En cas de requerir-se aquest nou informe, el tècnic competent és qui determinarà la necessitat de dur a terme les proves, cates... que consideri necessàries per tal de determinar l'abast de les deficiències detectades.

Article 9

Respecte al punt 1 a)

Suggerixen diferenciar clarament els tres resultats possibles de l'estat de conservació i proposen el següent text:

a) Respecte de l'estat de conservació, el seu resultat pot ser:

i) Favorable: quan l'edifici no presenta cap lesió o deficiència de les definides en l'article 8.3 b i, i. Per tant, no fa falta dur a terme cap tipus d'intervenció.

ii) Favorable amb deficiències lleus: quan a l'edifici es detecten deficiències que no afecten la seguretat constructiva de l'edifici ni suposen un perill per a les persones però fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu o corrector per evitar-ne l'agreujament, o perquè puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

En aquest cas, s'ha de sol·licitar la llicència corresponent o, si escau, s'ha de presentar la comunicació prèvia, en el termini màxim de dotze mesos.

Resposta: No s'accepta. L'informe pot ser favorable o desfavorable. I en tot cas, s'admet el favorable amb deficiències lleus.

Respecte al punt 1 b)

Proposen una nova redacció:

b) Respecte de l'accessibilitat: el tècnic competent ha d'avaluar si l'edifici satisfà les condicions bàsiques d'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent i en el seu cas, si l'edifici és o no és susceptible de realitzar ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat universal.

Resposta: A l'article 8, referent al contingut de l'informe, s'estableix respecte a l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat, que el tècnic competent ha d'avaluar les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici i utilitzar-lo, d'acord amb la normativa vigent, i ha de determinar si l'edifici és susceptible o no de fer els ajustaments raonables per aconseguir que aquesta accessibilitat sigui universal i no discriminatòria.

Article 15:

Consideren que han de ser objecte d'inscripció en el Registre tots els informes d'avaluació d'edificis indistintament del seu resultat.

Resposta: Com ja s'ha exposat, l'apartat sisè de l'article 125 de la Llei 12/2017 (LUIB) estableix que quan l'informe sigui favorable s'ha d'incorporar al Registre d'informes d'avaluació d'edificis així com aquells informes que acreditin la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades a l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable.

Per tant, el Registre es configura com una eina de consulta, que recopila la informació sobre l'estat de conservació de l'edifici. Per tant, en cas que no consti al Registre la inscripció de l'informe d'avaluació d'un edifici, es pot concloure que el mateix no ha complert amb el seu deure de conservació, en cas que per antiguitat estigui obligat a disposar del mateix. El Registre no té una finalitat inspectora ni sancionadora pel fet que un edifici, obligat a disposar d'informe, no disposi del mateix sinó que es configura com a una eina d'informació respecte a l'obligació de compliment amb el deure de manteniment i conservació.

Consell d'Eivissa

Art. 2

Consideren que la part que afecta a l'estat de conservació, hauria de ser exigible a tots els edificis però que s'hauria d'eliminar l'exigència de l'anàlisi de l'accessibilitat i l'eficiència a habitatges unifamiliars amb la periodicitat establerta (10 anys).

També manifesten que s'hauria definir clarament que s'entendrà per edificis d'escassa entitat.

Resposta: Aquest article ja estableix una diferència temporal respecte de l'avaluació de l'estat de conservació (30 anys) i de l'avaluació de les condicions d'accessibilitat i eficiència energètica (50 anys). La periodicitat de 10 anys per a la renovació no es considera que hagi de ser diferent per cada un dels casos.

Respecte als edificis d'escassa entitat constructiva, com ja s'ha exposat abans, atès que la redacció de l'article 2, apartat 2, pot induir a confusions es considera necessari donar nova redacció a aquest article, atès que, per definició, aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica no es consideren edificis. I, per tant, queden fora de l'objecte d'aquest Decret.

Per aquet motiu, s'elimina l'apartat a) de l'article 2.2 i queda de la següent manera: 3. *Queden exceptuats de l'obligació de disposar d'informe d'avaluació d'edificis aquells que hagin estat declarats en situació de ruïna urbanística o aquells sobre els quals s'hagi iniciat un expedient de declaració de ruïna. Si la declaració final fos desestimatòria de la declaració de ruïna, l'informe d'avaluació d'edificis s'ha de fer i registrar en el termini màxim de tres mesos des que la resolució sigui ferma."*

Així mateix, s'afegeix un punt 2 amb la següent redacció, d'acord amb el que disposa l'article 125.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears: "2. *S'exceptuen de la seva consideració com edificació aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, d'acord amb les així definides en la legislació estatal."*

Art 5

Consideren oportú aclarir si l'exigència de contractar una assegurança de responsabilitat civil comença amb l'exigibilitat de realitzar un informe o és una exigència a partir de la construcció de l'edifici

Resposta: La obligatorietat de disposar d'assegurança neix en el moment en que és exigible disposar d'informe d'avaluació. En qualsevol cas, es dona nova redacció al punt 2 d'aquest article: "2. *En cas d'edificis que tenguin més d'un immoble, disposar d'una assegurança de l'edifici que cobreixi la responsabilitat civil. L'Administració pot exigir en qualsevol moment l'acreditació d'aquesta 'assegurança'*"

Art. 9.2

Consideren que aquest article estableix un règim més restrictiu del que es disposa a l'article 129 de la Llei 12/2017.

Resposta: L'article 9.2 no introdueix cap restricció tan sols reproduïx el que ja es contempla a l'article 129 de la Llei 12/2017.

Art. 12

Consideren que hi hauria d'haver sancions per aquells casos de no realitzar les mesures recollides a l'informe

Resposta: Les infraccions han de venir establertes per Llei. L'article 27 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, estableix que : *"sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico previstas como tales infracciones por una Ley"*; és a dir, que es necessari que la Llei determini quines concretes vulneracions de l'ordenament es consideren infraccions administratives. I continua: *"las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas legalmente que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes."*. per tant, a nivell reglamentari no es poden constituir noves infraccions i sancions.

Col·legi d'Enginyers Tècnics d'Obres Públiques

Art. 7.2:

Consideren que la redacció del Decret excedeix la finalitat contemplada atès que aquesta article implanta una reserva d'activitat que no té suport en cap norma amb rang de Llei i, per tant, supera la regulació imprescindible. És a dir, que vincula la consideració de tècnic facultatiu competent amb la distribució dels edificis en funció del seu ús, recollit a la LOE, el que suposa la creació d'una reserva d'activitat no justificada a favor d'arquitectes i arquitectes tècnics. A més, sol·liciten que, des d'aquesta direcció general, es sol·liciti informe als Col·legis que representin a les professions i als professionals que són exclosos així com certificació sobre si els seus membres estan capacitats per a dur a terme l'esmentat informe.

Resposta: Aquest article reproduïx el que ja disposa la Llei 12/2017 (LUIB):

Article 7.2 del projecte de Decret:

"2. Als efectes d'aquest Decret, es considera tècnic facultatiu competent aquell que disposa de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que

habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres, d'acord amb l'ús de l'edificació objecte d'avaluació, segons l'establert a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació; sens perjudici que pugui subscriure la certificació energètica un tècnic diferent, d'acord amb el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. "

Article 125 de la Llei 12/2017 (LUIB):

"A estos efectos se considerará técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habiliten para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras conforme al uso de la edificación objeto de evaluación, según lo establecido en la legislación estatal"

Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de las Illes Balears

Art. 7.2:

Consideren que la redacció actual del art. 7.2 es contraria a la LGUM, atès que limita la concurrència de professionals qualificats en l'elaboració d'informes i, per tant, s'ha de modificar la seva redacció en el sentit de que es considerin com a tècnics facultatius competents totes i cadascuna de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres, tal i com es pot deduir de l'art. 125.a, segon paràgraf, de la LUIB, que, a més, tan sols fa referència al tècnic facultatiu competent per a l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, i no per a la totalitat d'aspectes a avaluar en l'edifici que se expliciten en l'esmentat precepte.

Resposta: Es dona per reproduït el ja contestat a l'al·legació formulada pel Col·legi d'Enginyers Tècnics d'Obres Públiques,

Palma, 21 de maig de 2019

El director general

