

Dictamen núm. 13/2019, relatiu al projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre.

Atès el que disposa l'article 2, núm. 1, lletra b, incís segon, de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears i l'article 30 del Decret 67/2010, de 28 de maig, pel qual s'aprova el Reglament que regula l'organització i el funcionament, el Consell Econòmic i Social emet el següent:

DICTAMEN

I. Antecedents

Primer. El dia 30 de maig de 2019 es registra d'entrada en el Consell Econòmic i Social (CES) la sol·licitud de dictamen de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, relativa al projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre.

Segon. El dia 3 de juny de 2019 s'anuncia l'entrada de la sol·licitud als consellers del CES.

Tercer. L'expedient consta de la següent documentació:

1. Consulta prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre.
2. Observacions formulades durant el tràmit de consulta prèvia.

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



3. Certificat emès pel cap de servei de Participació i Voluntariat de la Direcció General de Participació i Memòria Democràtica de la Conselleria de Cultura, Participació i Esports, en relació al tràmit de consulta prèvia.
4. Memòria justificativa de l'oportunitat i necessitat d'aprovació d'un projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu registre.
5. Resolució del conseller de Territori, Energia i Mobilitat per la qual s'ordena l'inici del procediment d'elaboració d'un decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu Registre, i de designació de l'òrgan responsable per tramitar-ho.
6. Memòria de l'anàlisi de l'impacte normatiu sobre l'elaboració d'un projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu Registre.
7. Resolució del conseller de Territori, Energia i Mobilitat per la qual se sotmet al tràmit d'informació pública el projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu Registre.
8. Publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB núm. 19, de 12 de febrer) de la resolució del conseller de Territori, Energia i Mobilitat per la qual se sotmet al tràmit d'informació pública el projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu Registre.
9. Tràmit d'audiència a les diferents conselleries del Govern de les Illes Balears, consells insulars, entitats interessades i justificants de la seva recepció.
10. Durant els tràmits d'audiència i d'informació pública han presentat al·legacions les entitats següents:
 - Ajuntament de Palma.
 - Ajuntament de Marratxí.

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



- Consell Insular de Mallorca.
 - Consell Insular d'Eivissa.
 - Col·legi oficial d'aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca.
 - Col·legi oficial d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Menorca.
 - Col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears.
 - Col·legi oficial d'enginyers tècnics agrícoles de les Illes Balears.
 - Col·legi d'enginyers tècnics d'obres públiques.
11. Certificat emès pel cap de servei de Participació i Voluntariat de la Direcció General de Participació i Memòria Democràtica de la Conselleria de Cultura, Participació i Esports, en relació al tràmit d'audiència i informació pública.
12. Sol·licitud d'informe a l'Institut Balear de la Dona sobre l'impacte de gènere, i justificant de la seva recepció.
13. Informe sobre l'impacte de gènere emès per l'Institut Balear de la Dona.
14. 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 d'edificis i el seu Registre.
15. Esborrany del projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre.
16. Ofici del conseller de Territori, Energia i Mobilitat mitjançant el qual sol·licita el dictamen al Consell Econòmic i Social de les Illes Balears.

Quart. D'acord amb el procediment aplicable, la Comissió d'Economia, Desenvolupament Regional i Medi Ambient elabora una proposta de dictamen que és elevada a la Comissió Permanent. Aquest òrgan, aprova finalment el dictamen el dia 9 de juliol de 2019.

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



II. Contingut del Projecte de decret

I. El projecte de decret tramés per a dictamen consta d'una part expositiva, una part dispositiva composta per 17 articles dividits en tres capítols i una part final formada per una disposició addicional, cinc disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

El preàmbul de la norma ens recorda com el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, ja establia la possibilitat que els propietaris d'immobles situats a edificis de tipologia residencial col·lectiva poguessin ser requerits per l'Administració per tal d'acreditar la situació en la qual es troben els edificis en relació amb l'estat de conservació d'aquests i el compliment de la normativa vigent sobre l'accessibilitat universal així com sobre el grau d'eficiència energètica.

D'altra banda, en relació a l'àmbit autonòmic, l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix que les persones propietàries, físiques i jurídiques, o les comunitats de propietaris d'edificacions que tinguin una antiguitat superior a trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o cinquanta anys, en la resta de casos, han de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

Quant a l'àmbit competencial, l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears estableix a l'article 30.3 que correspon a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, que inclou el litoral,

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



l'urbanisme i l'habitatge. L'article 58 d'aquesta Llei orgànica estableix que el Govern té la potestat reglamentària en les seves competències.

En aquest sentit, la disposició final primera de la Llei balear autoritza al Govern de les Illes Balears per desenvolupar reglamentàriament la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

II. La part dispositiva del projecte de decret s'estructura en 3 capítols diferents:

El capítol I (articles 1 a 6) estableix l'objecte del projecte de decret, que és el de regular el contingut, la formalització i el Registre de l'informe d'avaluació d'edificis en l'àmbit territorial de les Illes Balears, l'àmbit d'aplicació, l'antiguitat de l'edificació, els subjectes obligats a sol·licitar l'informe d'avaluació, les obligacions dels propietaris de l'edifici i l'abast de l'avaluació.

El capítol II (articles 7 a 13) fa referència al tècnic facultatiu competent per subscriure l'informe, qui haurà de disposar 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 el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, al contingut que ha de tenir l'informe d'avaluació d'edificis, al resultat de l'avaluació, que podrà ser favorable quan l'edifici no presenti cap deficiència o desfavorable si en presenta, al lliurament de l'informe i al termini de presentació davant l'ajuntament corresponent, que haurà de ser en un temps màxim de tres mesos, a la vigència de l'informe, al règim sancionador i al cens d'edificis.

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



El capítol III (articles 14 a 17) regula el registre d'informes d'avaluació d'edificis, fent menció expressa als informes que poden ser objecte d'inscripció així com també l'accés al registre.

III. Pel que fa a la part final.

La disposició addicional única del projecte estableix que per tal d'impulsar i agilitzar les inspeccions, sobretot en aquells municipis en què per les seves dimensions no tinguin capacitat per gestionar-les, les administracions competents poden signar convenis de col·laboració amb els col·legis i associacions professionals vinculats a l'edificació.

Quant a les disposicions transitòries, la primera fa referència a la possibilitat que tenen les diferents administracions locals, per tal d'adequar-se el més aviat possible a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la segona estableix que els edificis que, a l'entrada en vigor d'aquest Decret, ja disposin d'un informe d'inspecció tècnica o d'un instrument anàleg que inclogui tots els aspectes que formen part del model normalitzat establert i, sempre que estigui subscrit per un tècnic competent i s'hagi formalitzat i tramitat d'acord amb l'establert en la normativa que li sigui d'aplicació, no estan obligats a fer l'informe durant el període de vigència de la inspecció, sempre que aquest termini sigui igual o inferior a deu anys, la tercera fixa un termini transitori de sis mesos per aquells municipis que ja disposen d'ordenances en vigor per tal que es puguin adaptar al que disposa aquest Decret, la quarta estableix un termini transitori de sis mesos per tal que tots els ajuntaments de les Illes Balears accedeixin a la plataforma digital del Registre d'informes d'avaluació d'edificis i puguin iniciar el registre directament, d'acord amb l'establert a l'article 16 d'aquest Decret i la quinta habilita a la Conselleria de

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



Territori, Energia i Mobilitat per crear un model normalitzat així com una 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 establert a l'annex II del Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de Foment del Lloguer d'Habitatges, la Rehabilitació Edificatòria, i la Regeneració i Renovació Urbanes, 2013-2016.

La disposició derogatòria única del projecte s'encarrega de derogar 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, així com totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que es disposa en aquest Decret.

Finalment, pel que fa a les disposicions finals, la primera faculta el conseller de Territori, Energia i Mobilitat per dictar les disposicions que siguin necessàries per al desplegament i l'execució d'aquest Decret i la segona fa referència a la seva entrada en vigor.

III. Observacions generals

Primera. El dret a un habitatge digne i adequat requereix la voluntat de conservar els edificis d'habitatges, i l'aplicació dels coneixements tècnics de què disposen els professionals per a aquesta finalitat. La intervenció de l'administració no pot substituir l'activitat dels propietaris dels immobles que, segons allò que prescriu l'article 17 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, han de conservar i rehabilitar els habitatges de manera que estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableix aquesta Llei i la normativa aplicable.

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



Segona. La Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, ja establí l'obligació de sotmetre les construccions i edificacions a inspeccions periòdiques i a presentar l'informe d'avaluació d'edificis previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, encara que només afectava als titulars d'immobles ubicats en edificacions d'ús residencial.

No obstant això, La Llei 2/2014 ha estat derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que amplia a totes les edificacions, independentment de l'ús, la necessitat de presentar un informe d'avaluació d'edificis que acrediti l'avaluació de l'estat de conservació, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per accedir-hi i utilitzar-les, i la certificació de l'eficiència energètica d'aquestes.

En aquest sentit, l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix que les persones propietàries, físiques i jurídiques, o les comunitats de propietaris d'edificacions que tinguin una antiguitat superior a trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o cinquanta anys, en la resta de casos, han de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.

Tercera. El projecte de decret tramés per a dictamen té per objecte regular el contingut, la formalització i el Registre de l'informe d'avaluació d'edificis en l'àmbit territorial de les Illes Balears.

Una qüestió d'especial interès per al compliment de l'objectiu de la norma és el règim de control de les actuacions, no obstant això, sembla que el control de les inspeccions

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



es deixa a la discrecionalitat dels corresponents ajuntaments a través de la constitució del cens d'edificis que preveu l'article 13 del projecte o mitjançant l'accés al Registre d'informes d'avaluació d'edificis. En aquest sentit, consideram que l'administració promotora de la norma hauria d'establir un procediment per verificar que aquestes inspeccions es duen a terme en temps i forma, en lloc de deixar aquest control únicament en mans dels ajuntaments, els quals, moltes vegades a causa de la falta de mitjans personals i materials, tenen dificultats per realitzar aquestes inspeccions.

Ja per acabar, hem de tenir en compte que el resultat de l'informe d'avaluació d'edificis podrà ser de caràcter desfavorable amb la necessitat de realitzar obres, de major o menor envergadura, amb la conseqüent despesa econòmica. En molts casos, els edificis en pitjor estat de conservació són aquells que corresponen a propietaris amb menors recursos econòmics, per tant, des d'aquest Consell entenem necessària l'articulació d'un sistema d'ajudes per part de les administracions competents per recolzar a les persones propietàries amb menys recursos econòmics per fer front a les reparacions que derivin de l'informe d'avaluació.

IV. Consideracions particulars

Primera. En general, i pel que fa al procediment, aquest s'ha elaborat amb correcció i s'han seguit tots els tràmits exigits, fins a la data de sol·licitud de dictamen, amb una àmplia fase d'audiència i la possibilitat, mitjançant el tràmit d'informació pública, de la participació de tots aquells que es poguessin considerar interessats, d'acord amb el que estableix l'article 58 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



Balears, havent-se formalitzat, amb caràcter previ, una consulta prèvia d'acord amb el que disposa l'article 55 de l'esmentada Llei.

En aquest sentit, han estat consultades les diferents conselleries de l'administració autonòmica a través de les respectives secretaries generals, els consells insulars, ja que es tracta d'un projecte normatiu que pot afectar les seves competències, els ajuntaments que disposen d'ordenança reguladora dels informes d'avaluació d'edificis, així com també, la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears com entitat representativa de tots els ajuntaments de la comunitat autònoma de les Illes Balears i als diferents col·legis oficials d'aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca, d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació de Menorca, d'arquitectes de les Illes Balears, d'enginyers tècnics agrícoles de les Illes Balears i d'enginyers tècnics d'obres públiques.

D'altra banda, en compliment del que estableix l'article 5.3 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat entre dones i homes, l'institut Balear de la Dona ha emès informe sobre l'impacte de gènere del projecte de decret presentat.

Finalment, es valora positivament que s'hagin considerat individualment les al·legacions presentades, i s'hagin contestat incloent-hi els motius pels quals s'acceptaven o es rebutjaven.

Segona. En relació amb el preàmbul, hem de recordar que aquesta part expositiva ha de facilitar, amb l'adequada concisió, la comprensió de l'objectiu de la norma, al·ludint als seus antecedents i al títol competencial en virtut del qual es dicta, ajudant a advertir les innovacions que introdueix, amb l'aclariment del seu contingut, si això cal, per a la comprensió del text. Així, com ha indicat el Consell d'Estat (Dictamen

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



4078/1996, de 5 de desembre), el preàmbul "pot complir una important funció en la motivació de l'exercici d'una potestat discrecional com és la reglamentària, i pot contribuir a més al control judicial dels reglaments que resulta de l'article 106.1 de la Constitució, especialment, des de la perspectiva del principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics consagrat al article 9.3 de la Constitució".

D'aquesta manera, consideram que, en general, el preàmbul compleix amb totes aquestes delimitacions, atès que fixa el seu objecte; delimita la normativa vigent en la matèria; en defineix la finalitat, i justifica la necessitat de la regulació, això no obstant, s'ha de corregir la referència que es fa a la Llei 3/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, ja que la numeració correcta és la de *Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques*.

Tercera. En relació al contingut del projecte de decret, farem les següents observacions per tal de millorar-ne el text i la seva comprensió:

1. En primer lloc, hem detectat que al llarg del text normatiu es fan contínues referències a *els propietaris de l'edifici* i a *les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici*, no obstant això, per raons d'estil, consideram més adient fer referència a *les persones titulars de l'edifici* i a *les persones amb mobilitat reduïda* respectivament.
2. L'article 2.3 del projecte estableix que queden exceptuats de l'obligació de disposar de l'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, no obstant això, moltes

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



d'aquestes situacions es poden produir en la pràctica com a conseqüència d'una actuació inspectora com les que preveu el projecte de decret, per tant, entenem que el projecte normatiu hauria de preveure expressament aquesta situació i regular la necessitat de declaració de ruïna en aquells casos en els quals l'informe d'avaluació ho constati prèviament.

A continuació, hem detectat una errada ortogràfica a l'apartat cinquè d'aquest precepte, atès que quan diu *aquelles edificis* ha de dir *aquells edificis*.

3. En relació a l'abast de l'avaluació prevista a l'article 6.1 del projecte, consideram que l'expressió *orientar als propietaris* resulta un tant ambigua, per tant, recomanem substituir-la per *informar als propietaris*.

Pel que fa als elements objecte d'inspecció prevists a l'apartat segon d'aquest precepte, entenem que també s'haurien d'incloure expressament els ascensors com a elements comuns de l'edifici.

Quant al percentatge mínim d'inspecció dels immobles que preveu el segon apartat d'aquest article, consideram que aquest hauria de ser del 100% en tot cas.

4. En el cas de què l'informe d'avaluació detecti la necessitat de fer obres, l'article 9.1.a) del projecte estableix l'obligació dels propietaris d'esmenar les deficiències descrites a l'informe, i en cas d'incompliment d'aquesta obligació estableix la necessitat d'iniciar un dels procediments d'execució forçosa dels que preveu l'article 100 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre. En

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



aquest sentit, des de l'CES consideram que el mitjà d'execució forçosa més adequat dels que preveu la Llei per aquests casos és el d'execució subsidiària.

5. Quant a l'article 12, el segon paràgraf també s'ha d'enumerar.
6. D'altra banda, l'article 16 del projecte atorga als ajuntaments un termini màxim de tres mesos per introduir les dades dels informes d'avaluació en el Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears, mitjançant la plataforma digital de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. En relació amb aquesta qüestió, entenem que aquest termini de tres mesos entrarà en vigor una vegada transcorregut el termini de sis mesos que preveu la disposició transitòria quarta del projecte per a què tots els ajuntaments de les Illes Balears accedeixin a la plataforma digital del Registre d'informes d'avaluació.
7. Per fer front a les despeses derivades de la rehabilitació i conservació d'edificis com a conseqüència dels resultats de l'informe d'avaluació, en la mateixa línia que hem assenyalat a les observacions de caràcter general, es recomana incloure en el projecte de decret una disposició addicional que prevegi, dintre de les possibilitats pressupostàries de cada exercici, la convocatòria de subvencions per fer front a aquest tipus de despeses, a favor dels propietaris amb menors recursos econòmics.
8. Finalment, cal tenir en compte que recentment s'ha publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB núm. 088, de 3 de juliol, extraordinari) el Decret 12/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>



s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mitjançant el qual es determina la nova composició del Govern de les Illes Balears i l'estructura orgànica bàsica de cada conselleria, per la qual cosa, les referències que es fan al llarg del text normatiu a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat i a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge han de ser substituïdes, per la de Conselleria de Mobilitat i Habitatge i la de Direcció General d'Arquitectura i Rehabilitació respectivament.

V. Conclusions

El Consell Econòmic i Social de les Illes Balears ha valorat projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre, i sol·licita al Govern de les Illes Balears que sigui receptiu a les recomanacions formulades en aquest dictamen.

El secretari general
Josep Valero González
Palma, 9 de juliol de 2019

Vist i plau
El president
Carles Manera Erbina

Dictamen núm. 13/2019

<https://vd.caib.es/1562668922005-180320924-8992170063007757709>





GOVERN
ILLES
BALEARIS



QR de validació

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1562668922005-180320924-8992170063007757709

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/1562668922005-180320924-8992170063007757709>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant 1: CARLES PAU MANERA ERBINA

Data signatura: 09/07/2019 13:08:38

Signant 2: JOSE VALERO GONZALEZ

Data signatura: 09/07/2019 13:11:53

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Nom del document: Dictamen_13.pdf

Pàgines: 15



Adreça de validació: <https://csv.caib.es/hash/1562668922005-180320924-8992170063007757709>

CSV: 1562668922005-180320924-8992170063007757709