



Informe de la Direcció General de Territori i Paisatge en relació a les observacions fetes pel Consell Econòmic i Social 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 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 ha emès, en data 9 de juliol de 2019, el Dictamen núm. 13/2019 en relació al Projecte de Decret pel qual es regulen els informes d'avaluació dels edificis i el seu registre i fa les següents consideracions particulars:

- es detecta una errada en la referència que es fa la Llei 3/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques ja que la correcta és la Llei 39/2015. Es corregeix.

- consideren més adient fer referència a *les persones titulars de l'edifici* i a *les persones amb mobilitat reduïda* enlloc de *els propietaris de l'edifici* i a *les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici*.

No es comparteix aquesta consideració per diversos motius.

Aquestes dues expressions ja apareixen a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Quant a substituir *els propietaris de l'edifici* per *les persones titulars de l'edifici*, s'ha d'indicar que l'ús de la paraula *propietari* és del tot correcta i són nombroses les referències que es fan tan al Codi Civil com a la Llei de Propietat Horitzontal, que contínuament fan referència als propietaris (i no als titulars). També és un element distintiu entre el que seria el titular dominical i el titular registral. Per això, i atès que la paraula *propietari* no es presta a confusió i que és comunament emprada en aquest àmbit específic, es manté la referència a *els propietaris de l'edifici*.

Respecte a substituir *les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici* per *les persones amb mobilitat reduïda*, tampoc es comparteix aquesta observació.

La Convenció Internacional pels Drets de les Persones amb Discapacitat de Nacions Unides va disposar que el terme adequat per referir-nos a les persones que tenen una o més discapacitats és: "Persones amb Discapacitat" o "Persones en situació de Discapacitat".

Les persones amb mobilitat reduïda són aquelles que tenen permanent o temporalment limitada la capacitat de moure's sense ajuda externa.

Es considera que el terme persones amb discapacitat és vàlid i permet donar cobertura a més supòsits.

- consideren que el projecte hauria de regular la necessitat de declaració de ruïna en aquells casos en que l'informe d'avaluació d'edificis ho constati prèviament. L'article 2.3 del projecte de Decret estableix que els edificis que hagin estat declarats en situació de ruïna urbanística o sobre els quals s'hagi iniciat un expedient de declaració de ruïna, queden exceptuats de l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació de l'edifici.

En cas que, arran de l'informe d'inspecció es constati que l'edifici es troba en situació de ruïna urbanística i, per tant, amb resultat desfavorable, tal com s'estableix a l'article 10 es lliurarà l'informe al propietari que l'haurà de presentar a l'ajuntament.

A més, el control de la legalitat urbanística i la funció inspectora serà desenvolupada pels ajuntaments i els Consells Insulars en l'àmbit de les seves respectives competències.

- es detecta una errada ortogràfica a l'apartat cinquè de l'article 2 atès que quan diu *aquelles edificis* hauria de dir *aquells edificis*. Es corregeix.

- A l'article 6.1 consideren que l'expressió *orientar* els propietaris resulta ambigua i recomanen que es substitueixi per *informar* els propietaris.

S'accepta i se substitueix .

- A l'apartat 2 de l'article 6 s'haurien d'incloure expressament els ascensors com a elements comuns de l'edifici. Els ascensors, es cas d'existir, es consideren un element comú més de l'edifici. En tot cas, es recorda que la inspecció és visual i que la verificació d'instal·lacions la revisió de les quals estigui sotmesa a normativa sectorial (com és el cas dels ascensors), queda exclosa de l'informe d'avaluació.

Respecte al percentatge mínim d'inspecció, consideren que hauria de ser del 100% .

Com ja es va exposar a l'informe d'al·legacions previ al Dictamen del Consell Econòmic i Social, en tot cas 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'article 9.1.a) consideren que el mitjà d'execució forçosa més adequat dels que preveu la Llei per aquests casos és el d'execució subsidiària.

L'article esmentat estableix literalment que: *"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"*. Fins al moment, de les diferents Ordenances publicades a l'àmbit de la comunitat autònoma, es desprèn que el mitjà d'execució forçosa prevalent és el de multa coercitiva, sense perjudici de la resta de mesures d'execució forçosa previstes en la Llei. En tot cas, atesa la competència municipal en aquesta matèria, seran els ajuntaments els que estableixin, dintre del mitjans que regula l'article 100 de la Llei 39/2015, quin mitjà consideren més adient.

- Quant a l'article 12, el segon paràgraf s'ha d'enumerar. S'accepta i es corregeix.

- En relació al termini de tres mesos que estableix l'article 16 per què l'ajuntament introdueixi l'informe d'avaluació dels edificis en el Registre mitjançant la plataforma digital, aquest comença a comptar a partir dels sis mesos que estableix la disposició transitòria quarta; si bé, l'ajuntament haurà de controlar aquests informes i, una vegada tengui accés al Registre, els haurà d'introduir.

- Es recomana incloure 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 de propietaris amb menors recursos econòmics.

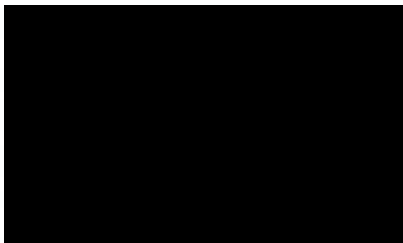
S'accepta i s'introdueix una nova disposició addicional segona amb el següent contingut: *"En el marc de les seves disponibilitats pressupostàries, les administracions públiques podran establir els mecanismes i ajuts destinats a impulsar i facilitar la implantació, generalització i realització de l'informe d'avaluació de l'edifici"*.

Així mateix, la disposició addicional única passa a ser la disposició addicional primera.

- Finalment tenint en compte que en el BOIB núm. 088, de 3 de juliol, extraordinari, s'ha publicat el Decret 12/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual 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, totes aquelles referències que al llarg del text normatiu es fan a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat i a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge han de ser substituïdes per la de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge i la de la Direcció General d'Arquitectura i Rehabilitació respectivament.
S'accepta i es canvia.

Palma, 27 d'agost de 2019

La cap del Servei d'Estudis
Territorials



Vist i plau
La directora general

