



Projecte de decret pel qual es regulen els informes d'avaluació d'edificis i el seu Registre

PREÀMBUL

L'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, aprovat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, estableix en 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, l'urbanisme i l'habitatge. L'article 58 d'aquesta Llei estableix que el Govern té la potestat reglamentària en les seves competències.

En l'àmbit estatal, 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 establí 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.

I en l'autonòmic, la derogada 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.

Així mateix, d'acord amb la disposició addicional desena d'aquesta Llei, que ordenava la creació del registre d'informes d'avaluació d'edificis, es va aprovar 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.

Un dels objectius d'aquest Decret fou establir un contingut unificat de l'informe d'avaluació d'edificis en tot l'àmbit de la comunitat autònoma mitjançant una remissió normativa al model d'informe que preveu l'annex 2 del Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de Foment del Lloguer, la Rehabilitació Edificatòria, i la Regeneració i Renovació Urbanes, 2013-2016.



La Llei 2/2014 ha estat derogada per la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Aquesta Llei 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.

L'article 125 de la Llei 12/2017 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.

La disposició final primera de la Llei esmentada autoritza el Govern de les Illes Balears a desenvolupar reglamentàriament la regulació relativa a l'avaluació dels edificis.

En l'esfera municipal i entre les seves competències, alguns ajuntaments han aprovat ordenances reguladores de l'informe d'avaluació d'edificis amb diferents continguts, la qual cosa també pot provocar certa inseguretats als ciutadans i als tècnics competents respecte al contingut i efectes de l'informe.

Aquest Decret neix, d'una banda, per donar compliment al que estableix la disposició final primera de la Llei 12/2017 i, de l'altra, per unificar criteris per a tot l'àmbit de les Illes Balears quant al contingut i els aspectes essencials de l'informe d'avaluació d'edificis.

De la mateixa manera, aquest Decret introdueix una sèrie de novetats i simplifica els procediments per a la inscripció dels informes d'avaluació en el Registre. Per aquest motiu, es considera adient unificar en aquest Decret tots els aspectes relatius als informes d'avaluació d'edificis.

L'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, estableix que en l'exercici de la potestat reglamentària les administracions públiques han d'actuar d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Respecte del principi de necessitat, la iniciativa normativa queda justificada atès que deriva, d'una banda, del manament legal que estableix la Llei 12/2017; i, de l'altra, de la necessitat d'unificar criteris respecte dels continguts i efectes de l'informe d'avaluació d'edificis.



Aquest Decret respecta el principi d'eficàcia atès que es considera l'instrument idoni per tal de garantir les finalitats perseguides.

Respecte del principi de proporcionalitat, aquest Decret conté la regulació imprescindible per atendre les necessitats per cobrir amb la norma.

El principi de seguretat jurídica queda garantit atès que la iniciativa normativa s'exerceix de forma coherent amb la resta de l'ordenament jurídic.

En aplicació del principi de transparència, s'ha dut a terme el tràmit de consulta prèvia a la ciutadania mitjançant la pàgina web de Participació Ciutadana i el tràmit d'audiència i informació pública per un període ampli, per possibilitar així la participació dels ciutadans des d'un primer moment.

I, finalment, es compleix el principi d'eficiència ja que evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i racionalitza la gestió dels recursos públics en la seva aplicació.

Així doncs, per tal de donar compliment al manament que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, a proposta del conseller de Mobilitat i Habitatge, consultat el Consell Econòmic i Social, d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de XX d XX de 2020, dict el següent

DECRET

Capítol I **Disposicions generals**

Article 1 **Objecte**

1. Aquest Decret 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.
2. L'informe d'avaluació d'edificis és el document, subscrit per un tècnic facultatiu competent, que acredita l'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici, de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per accedir-hi i utilitzar-lo, i la certificació de l'eficiència energètica d'aquest.



Article 2 Àmbit d'aplicació

1. L'informe d'avaluació d'edificis és exigible a qualsevol tipus d'edifici, independentment de l'ús, que es trobi en alguna de les situacions següents:
 - a) Tenir una antiguitat superior a trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació.
 - b) Tenir una antiguitat superior a cinquanta anys, en el cas d'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici i utilitzar-lo, i la certificació de l'eficiència energètica d'aquest.
2. S'exceptuen de la consideració d'edificació aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, d'acord amb les definides així en la legislació estatal.
3. Queden exceptuats de l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació d'edificis aquells edificis 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 desestimàtoria 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.
4. En el cas d'edificis que estiguin en obres o en previsió d'iniciar-les, els propietaris poden sol·licitar la suspensió del termini de presentació de l'informe d'avaluació de l'edifici sempre que s'aporti la llicència d'obres o qualsevol document acceptat pel dret vigent. En qualsevol cas, la suspensió és per un termini determinat en funció del que estableix la llicència per a l'execució de l'obra, o si s'escau, per a la demolició de l'edifici.
5. Els ajuntaments poden establir l'obligació d'efectuar l'informe a aquells edificis que, encara que no estiguin obligats a fer-lo conforme a aquest Decret, presentin deficiències estructurals, constructives o en les seves instal·lacions que puguin suposar un risc per a les persones, tant a l'interior de l'edifici com a la via pública.
6. S'ha de fer un informe d'avaluació d'edificis per a cada edifici i se n'ha d'estendre l'eficàcia a tots i cadascun dels immobles que aquest inclogui.
7. El nombre d'immobles de l'edifici és el que consta a la fitxa cadastral.

Article 3

Antiguitat de l'edificació

1. A l'efecte de calcular l'antiguitat de l'edifici, s'ha de tenir en compte la data de construcció d'aquest que figuri en la informació cadastral, llevat que es justifiqui documentalment una altra data de finalització de la construcció diferent de la que consta en el cadastre.
2. En cas que l'edifici hagi estat sotmès a una rehabilitació integral, l'antiguitat d'aquest s'ha de calcular a partir de la data de finalització d'aquestes obres.

Article 4

Subjectes obligats

1. Estan obligades a sotmetre l'edifici a l'informe d'avaluació d'edificis les persones, físiques o jurídiques, propietàries de l'edifici. En cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'obligació correspon al conjunt de propietaris, a la comunitat de propietaris o a l'agrupació de comunitats de propietaris. D'ara en endavant s'utilitzarà el terme genèric *propietaris* per referir-se a qualsevol dels tipus de subjectes obligats compresos en aquest apartat.
2. A més del requeriment d'aquest informe, els propietaris en tot moment tenen el deure de manteniment, conservació i rehabilitació de l'edifici d'acord amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació; la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i qualsevol altra disposició que així ho estableixi.

Article 5

Obligacions

Els propietaris de l'edifici, a més de sotmetre l'edifici a l'informe d'avaluació d'edificis, tenen les obligacions següents:

1. Fer les obres que es puguin derivar de l'informe d'avaluació d'edificis.
2. En cas d'edificis que tinguin 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.
3. Conservar l'informe d'avaluació d'edificis emès, així com la documentació corresponent a les obres i les reparacions que es facin derivades de l'avaluació, que s'ha d'incloure en el llibre de l'edifici, si se'n disposa.



Article 6

Abast de l'avaluació

1. 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, i també informar els propietaris sobre les actuacions que s'han de fer per complir el deure de conservació, manteniment i rehabilitació.
2. Aquesta inspecció s'entén referida a tot l'edifici. 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. En la resta de plantes s'ha d'inspeccionar, com a mínim, el 60 % dels immobles i, en tot cas, ha d'incloure un immoble per planta.
3. Les persones propietàries o ocupants dels immobles han de facilitar-hi l'accés en el moment de la inspecció. Si el tècnic no pogués accedir a alguns dels immobles ha de fer constar aquesta circumstància en l'informe amb indicació de si això suposa alguna limitació al contingut d'aquest i, si escau, a la validesa per al conjunt de l'edifici.
4. 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.
5. Queda exclosa de l'informe d'avaluació d'edificis la verificació d'instal·lacions la revisió o la inspecció de les quals estigui sotmesa a normativa sectorial específica.

Capítol II

Informe d'avaluació d'edificis

Article 7

Tècnic facultatiu competent

1. Poden subscriure l'informe d'avaluació d'edificis tant els tècnics facultatius competents com, si escau, les entitats de control de l'edificació o altres entitats registrades, sempre que disposin dels tècnics competents i els informes vagin signats per aquests.
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 el que



estableix 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.

3. Quan es tracti d'edificis que pertanyen a les administracions públiques enumerades en l'article 2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, podran subscriure els informes d'avaluació, si escau, els responsables dels serveis tècnics corresponents que, per la seva competència professional, poden assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.
4. L'emissió de l'informe s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat i independència de l'autor, i al principi de veracitat de les manifestacions que contengui.

Article 8

Contingut de l'informe d'avaluació d'edificis

1. L'informe d'avaluació d'edificis s'ha d'elaborar d'acord amb l'aplicació informàtica creada per la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, segons el model normalitzat que s'estableixi, i s'ha de subscriure amb signatura electrònica.
2. L'informe d'avaluació d'edificis ha d'incloure, com a mínim, el contingut obligatori establert en el model normalitzat i, a més, els extrems següents:

a) Dades de l'edifici:

- i)* Dades identificatives: en el cas d'edificis amb divisió horitzontal, s'han d'incloure tots els immobles que formin part de l'edifici amb els propietaris corresponents.
- ii)* Situació de l'edifici sobre plànol cadastral.
- iii)* Fotografies en color de l'edifici.

b) Informe tècnic de l'edifici:

- i)* Avaluació de l'estat de conservació: el tècnic competent ha d'identificar, mitjançant la inspecció visual, les lesions i deficiències que puguin afectar els elements comuns, els fonaments, l'estructura, les façanes, les mitgeres, les cobertes i les instal·lacions comunes de subministrament d'aigua, electricitat i sanejament, així com d'altres elements, en especial els que puguin suposar un risc per a les persones.



En l'informe, si escau, s'han d'incloure fotografies de les lesions o deficiències detectades.

- ii) *Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat*: 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.

A l'efecte d'aquest Decret, s'entén per *ajustaments raonables* aquelles mesures d'adequació, de forma eficaç, segura i pràctica que no suposin una càrrega desproporcionada.

Per determinar si una càrrega és o no proporcionada s'han de tenir en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no adopció podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda.

S'entén que la càrrega és desproporcionada en els edificis constituïts en règim de propietat horitzontal quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptades les ajudes públiques a les quals es pot tenir dret, excedeix dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

- iii) *Resultat de la inspecció*: amb el contingut indicat en l'article següent.

- c) *Certificat d'eficiència energètica de l'edifici*, registrat degudament en el registre de l'òrgan competent, amb el contingut i mitjançant el procediment establert en el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació energètica dels edificis, o normativa que el substitueixi, llevat de les excepcions que estableix l'article 2.2 del Reial decret esmentat.

Si l'edifici ja disposa d'un certificat d'eficiència energètica vàlid sense que hi hagi hagut variacions en les característiques energètiques d'aquest o de les seves instal·lacions, és suficient adjuntar aquest certificat; en cas contrari, s'ha d'efectuar una nova certificació.

Article 9

Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis

1. El resultat de l'informe d'avaluació d'edificis ha de comprendre cada una de les parts que l'integren:



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

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.

ii) Desfavorable: quan l'edifici presenta lesions o deficiències que facin necessària la realització d'obres de major entitat. En aquest cas, l'informe ha de detallar les lesions o deficiències detectades.

Quan l'informe és desfavorable s'ha d'especificar en quin dels supòsits següents s'emmarca:

1) En cas d'existir un perill imminent per a l'estabilitat de l'edifici o per a la seguretat de persones o béns, els propietaris han d'adoptar les mesures cautelars i immediates, imprescindibles i urgents, que indiqui el tècnic, i sota direcció tècnica competent, per tal d'eliminar el risc imminent, sense necessitat de llicència o comunicació prèvia.

Una vegada eliminat el perill imminent, s'ha de justificar l'adopció de les mesures adoptades i donar compliment a l'apartat següent.

2) En cas de necessitat de fer obres, els propietaris estan obligats a esmenar les lesions o deficiències descrites en l'informe, sense necessitat de requeriment previ per part de l'Administració. Disposen d'un termini màxim de dotze mesos per sol·licitar la llicència o presentar la comunicació prèvia. 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, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Una vegada que s'ha concedit la llicència o que s'ha presentat la comunicació prèvia, els propietaris disposen del termini que s'estableixi per executar les obres i per presentar l'informe que acrediti que s'han fet i que s'han executat conforme a la llicència d'obres obtinguda o la comunicació prèvia presentada.

En tot cas, les obres derivades de l'informe d'avaluació d'edificis s'han de fer sota la direcció tècnica competent.



b) Respecte de l'accessibilitat: el tècnic competent ha d'identificar les barreres arquitectòniques detectades i ha de proposar, si s'escau, les intervencions necessàries per fer els ajusts raonables per satisfer les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per accedir a l'edifici i utilitzar-lo.

c) Respecte de la certificació de l'eficiència energètica: s'ha d'incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici.

2. Les edificacions o parts d'aquestes que es trobin en situació de fora d'ordenació, conforme a l'indicat en l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que requereixin obres derivades de l'informe d'avaluació d'edificis no poden executar-se mentre persisteixi la situació de fora d'ordenació, i així ha de fer-se constar en les notificacions de l'ajuntament a l'interessat.

Article 10

Lliurament i termini de presentació

1. El tècnic competent ha de lliurar l'informe als propietaris de l'edifici mitjançant un arxiu signat en format PDF i un altre en format d'exportació digital que generi l'aplicació informàtica.
2. Una vegada lliurat l'informe, els propietaris de l'edifici han de presentar a l'ajuntament l'informe en format digital en el termini màxim de tres mesos des de la data d'emissió de l'informe. En cas de no presentar l'informe en el termini indicat, se'n produirà la caducitat.

Article 11

Vigència de l'informe d'avaluació d'edificis

1. L'informe d'avaluació d'edificis té una vigència de deu anys des de la data en què hi ha l'obligació de presentar-lo a l'ajuntament.
2. Els ajuntaments, d'ofici o a instància de part, poden declarar la pèrdua anticipada de la vigència de l'informe si circumstàncies sobrevingudes així ho requereixen per haver empitjorat substancialment les condicions de seguretat, salubritat o d'altres existents en el moment d'emetre l'informe vigent. En aquest cas, els propietaris de l'edifici estan obligats a esmenar les noves deficiències o sotmetre's a una nova avaluació.
3. Transcorregut el termini de vigència, aquesta s'ha d'entendre prorrogada durant el termini estrictament necessari per fer la nova avaluació, que en cap cas no pot ser superior a un any a partir de l'endemà de la pèrdua de vigència.



Article 12

Règim sancionador

1. No sotmetre l'edifici a l'informe d'avaluació d'edificis que preveu l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quan hi hagi l'obligació de fer-ho es considera una infracció lleu, d'acord amb l'article 163.2.b.ii) d'aquesta Llei, i té una sanció de 600 a 3.000 €, d'acord amb l'article 174.
2. En el cas que els edificis tinguin ús principal d'habitatge, els és d'aplicació la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, en concret l'article 87.y), que qualifica com a infracció greu no disposar de l'informe d'avaluació d'edificis corresponent quan sigui exigible legalment; i l'article 90.1.b), que sanciona aquestes infraccions greus amb una multa de 3.001 a 30.000 €.

Article 13

Cens d'edificis

1. Els ajuntaments han d'elaborar un cens dels edificis que han de fer l'informe d'avaluació d'edificis l'any següent. En aquest cens ha de constar, com a mínim, l'adreça de l'edifici, l'antiguitat i els immobles que el conformen, així com totes aquelles dades que puguin facilitar la identificació d'aquest.
2. L'ajuntament, abans de l'1 d'octubre, ha de publicar en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, en el tauler d'anuncis de l'ajuntament i en la seva pàgina web el cens d'edificis que han de fer l'informe d'avaluació l'any següent. També es poden dur a terme campanyes informatives pels mitjans que cada ajuntament consideri oportuns.

Capítol III

Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears

Article 14

Registre d'informes d'avaluació d'edificis

1. El Registre d'informes d'avaluació d'edificis de les Illes Balears és un instrument de naturalesa administrativa, de caràcter públic i gratuït, que té per objecte recopilar la informació sobre l'estat de conservació dels edificis de les Illes Balears.
2. El Registre està adscrit a la Direcció General d'Arquitectura i Rehabilitació, que n'és l'encarregada i responsable de la gestió.



Article 15 **Informes**

Són objecte d'inscripció en el Registre els informes favorables així com aquells que acreditin la realització de les obres corresponents que derivin de la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble, quan aquest informe sigui definitivament favorable.

Article 16 **Inscripció**

1. A partir de la data de presentació dels informes establerts en l'article anterior per part dels propietaris de l'edifici, l'ajuntament disposa d'un termini màxim de tres mesos per introduir-los directament en el Registre mitjançant la plataforma digital de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, sempre que l'abast i el contingut de l'informe sigui correcte d'acord amb els articles 6 i 8 d'aquest Decret.
2. La inscripció en el Registre no suposa, en cap cas, la conformitat de l'Administració amb el contingut de l'informe, el qual es pot comprovar posteriorment mitjançant control o inspecció.

Article 17 **Accés**

1. Tots els ajuntaments de les Illes Balears tenen accés als informes del seu terme municipal.
2. El Registre és públic si bé tan sols es poden consultar les dades següents: l'any de construcció de l'edifici, l'any en què s'ha de fer l'informe d'avaluació de l'edifici i l'estat (en termini o no presentat).
3. Poden consultar la resta de dades les persones interessades que tinguin un interès legítim, amb sol·licitud prèvia dirigida a la Direcció General d'Arquitectura i Rehabilitació.
4. L'accés a les dades contingudes en el Registre s'ha de fer tenint en compte la normativa de protecció de dades de caràcter personal i els límits prevists.

Article 18 **Llibre de l'edifici**

1. El llibre de l'edifici dels edificis existents objecte d'aquest Decret està format pel conjunt de documents que n'acrediten l'estat de conservació, i conté les



instruccions o recomanacions d'ús i de manteniment que permetran allargar la vida útil de l'edifici i evitar-ne la degradació. Ha d'estar format, com a mínim, per l'informe d'avaluació d'edificis i el document acreditatiu de lliurament a l'Administració.

S'ha d'incorporar en el llibre tota la documentació que sigui rellevant per al coneixement de l'estat de l'edifici i tota la documentació de què ja es disposa sobre l'edifici i les seves instal·lacions.

2. L'obligatorietat de la formalització del llibre de l'edifici dels edificis existents correspon a la persona propietària, física o jurídica, o a la comunitat de propietaris en el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, i s'ha de constituir a partir de la data de recepció de l'informe d'avaluació d'edificis que preveu aquest Decret.
3. La propietat ha de tenir al seu càrrec la custòdia dels documents que formen part del llibre de l'edifici i n'és responsable de l'actualització, mitjançant les inscripcions oportunes, i de l'arxiu de la documentació, quan correspongui. La propietat pot delegar aquesta custòdia i arxiu en un administrador, sempre que hi hagi constància del document d'autorització d'aquesta delegació. S'admeten els formats electrònics del llibre d'edifici.

Disposició addicional primera

Convenis

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.

Disposició addicional segona

Promoció

En el marc de les disponibilitats pressupostàries, les administracions públiques poden establir els mecanismes i ajuts destinats a impulsar i facilitar que s'implanti, es generalitzi i es realitzi l'informe d'avaluació de l'edifici.

Disposició transitòria primera

Calendari

D'acord amb l'article 125.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i amb relació a l'antiguitat dels edificis establerta a l'efecte de presentar l'informe d'avaluació d'edificis, les administracions locals en l'àmbit de les seves competències poden establir un calendari transitori a fi d'adaptar-se al



més aviat possible a aquesta Llei i alhora poder fer una gestió correcta i eficient. En tot cas, s'estableix un termini màxim per a aquesta adaptació i hauran de tenir l'informe d'avaluació d'edificis tots els edificis de més de trenta anys d'antiguitat l'any 2025.

Disposició transitòria segona **Edificis amb informe de inspecció tècnica**

1. 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 el que estableix 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.
2. En cas que el període de vigència sigui superior, estan obligats a fer l'informe en el termini de deu anys des de la data de subscripció de la inspecció tècnica.

Disposició transitòria tercera **Termini transitori**

S'estableix un termini transitori d'entrada en vigor de sis mesos per a aquells municipis que ja disposen d'ordenances en vigor per tal que es puguin adaptar al que disposa aquest Decret.

Disposició transitòria quarta **Plataforma digital i comunicació**

S'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 el que estableix l'article 16 d'aquest Decret.

Disposició transitòria cinquena **Model normalitzat**

La Conselleria de Mobilitat i Habitatge ha de crear un model normalitzat així com una aplicació informàtica en el termini màxim de sis mesos des que entri en vigor aquest Decret. Mentre no estigui en vigor, s'ha d'utilitzar el model establert en l'annex 2 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.



Disposició derogatòria única
Derogació

Queda derogat el Decret 17/2016, de 8 d'abril, pel qual es crea i es 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 disposa aquest Decret.

Disposició final primera
Desplegament

Es faculta el conseller de Mobilitat i Habitatge per dictar les disposicions que siguin necessàries per al desplegament i l'execució d'aquest Decret.

Disposició final segona
Entrada en vigor

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma,

La presidenta

El conseller de Mobilitat i
Habitatge

Francesca Lluch Armengol i Socias

Marc Pons i Pons