

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE INCA

1057 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal sobre el informe de evaluación de edificios e inspección de construcciones y edificaciones del Ayuntamiento de Inca*

Habiendo finalizado el plazo para la formulación de alegaciones y/o presentación de reclamaciones y sugerencias contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2020, publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares en fecha 13 de febrero de 2020, relativo a la aprobación inicial de la Ordenanza municipal sobre el informe de evaluación de edificios e inspección de construcciones y edificaciones del Ayuntamiento de Inca, sin que se hayan formulado alegaciones, reclamaciones y/o sugerencias, de conformidad con lo que establece el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, así como el artículo 102 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, queda definitivamente aprobada la Ordenanza en cuestión. A continuación se hace público el texto íntegro:

Inca, 20 de enero de 2021

El alcalde-presidente
Virgilio Moreno Sarrió

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE INCA.

Índice

Exposición de motivos.

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Inmuebles obligados a presentar el informe.
- Artículo 3. Personas obligadas.
- Artículo 4. Plazos de presentación del informe.
- Artículo 5. Contenido del informe de evaluación.
- Artículo 6. Condiciones del edificio que ha de evaluar el informe de evaluación.
- Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios.
- Artículo 8. Forma y plazo de presentación del informe de evaluación.
- Artículo 9. Resultado y efectos del informe de evaluación de edificios.
- Artículo 10. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación.
- Artículo 11. Registro autonómico de informes de evaluación de edificios.
- Artículo 12. Registro de Edificios de Inca.
- Artículo 13. Régimen sancionador.
- Artículo 14. Expediente sancionador.
- Artículo 15. Efectos del incumplimiento de la realización de obras previsto en el informe de evaluación de edificios.
- Artículo 16. De la realización subsidiaria del informe de evaluación.
- Disposición adicional.
- Disposición final.
- Disposición transitoria.
- Anexo 1 (Relación de viviendas y locales)
- Anexo 2 (Conclusión final favorable)
- Anexo 3 (Final de medidas inmediatas de seguridad)



Exposición de motivos

La seguridad personal es un derecho fundamental por el que la Administración Pública debe velar. En el ámbito del urbanismo, este derecho entronca con el deber de conservación que la legislación establece como inherente al derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones. Así pues, forma parte del deber de propiedad conservar los inmuebles en las condiciones legales para servir de apoyo al uso a que se destinen y, en todo caso, las exigibles en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, así como realizar las tareas legalmente exigibles de mejora y rehabilitación.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, fijó la norma estatal básica respecto de las inspecciones técnicas y establece que los Municipios pueden establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (antes del artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008), prevé que el derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, de entre otros deberes, el de conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente establecidos, y realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Por otro lado, el artículo 29 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (antes en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) prevé la sustitución del informe de inspección técnica de edificios por un informe de evaluación, el cual, además de incluir las cuestiones relativas a la conservación del inmueble, recogerá las condiciones de accesibilidad del Código técnico de la edificación y el nivel de eficiencia energética.

Por otra parte, se ha tener en cuenta la normativa europea, estatal y autonómica que han ido perfilando este deber.

Así el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana desde 2013 hasta 2016, añade al deber de evaluación de los edificios las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, transpone parcialmente la Directiva 2010/31/EU del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010.

El artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, regula la obligación de presentar una evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones. Esta regulación establece que las edificaciones que tienen una antigüedad superior a los treinta años, en el caso de la evaluación del estado de conservación, o 50 años, en el resto de casos, debe presentar, con una periodicidad de diez años, el informe de evaluación de edificios.

Asimismo, regula los aspectos que deben acreditarse al correspondiente informe y el procedimiento a seguir.

El artículo 347 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, para la Isla de Mallorca, parcialmente vigente, prevé la obligación de presentar la informe de evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones en los casos legalmente establecidos ante el Ayuntamiento correspondiente para que éste lo remita a la consejería competente en materia de vivienda a fin de incorporarlo al Registro de evaluación de edificios.

Esta ordenanza tiene por objeto regular el marco de aplicación del deber de conservación respetando el derecho de propiedad y contribuir a garantizar la seguridad de las personas y eliminar el peligro que conlleva la deficiente conservación de las edificaciones. La Administración debe facilitar al ciudadano las herramientas necesarias, pero hay que tener presente que la consecución de la finalidad que persigue esta norma recae en gran medida en la sociedad civil, a la que se encomienda la responsabilidad de cumplir con sus deberes, por lo que es imprescindible conseguir la máxima difusión de esta disposición.

La presente Ordenanza pretende facilitar el cumplimiento del deber legal de presentar el informe de evaluación de los edificios y delimitar las áreas en las que se tenga que realizar esta evaluación, fijando la periodicidad con que se tenga que efectuar.

Con el fin de cumplir con los plazos legalmente fijados, se hace patente la conveniencia de regular sin más demoras las evaluaciones de edificios como herramienta determinante para controlar el estado de conservación del parque edificado de Inca, el cual, en una buena parte, necesita de intervenciones de rehabilitación, renovación y regeneración para hacer efectivo el derecho constitucional, a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

Artículo 1. Objeto

1. El objeto de esta Ordenanza es regular la obligación formal de las personas propietarias de construcciones y edificaciones de presentar de forma periódica un informe de evaluación del edificio, en el que se tiene que acreditar lo siguiente:





a) La evaluación del estado de conservación del edificio hecha por personal técnico facultativo competente conforme a lo establecido en la legislación estatal.

A estos efectos se considera técnico competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habilitan 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.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. A los efectos previstos en esta ordenanza se hacen las siguientes consideraciones:

a) Afectan a la seguridad y salubridad aquellos elementos del edificio en mal estado que pudieran suponer un peligro para la integridad y/o salud de las personas.

b) Afectan la accesibilidad aquellos elementos del edificio en mal estado que impidan o dificulten el libre acceso y/o circulación de las personas por las zonas comunes del edificio.

c) Afecta el ornamento del edificio el mal estado de conservación de las fachadas, así como aquellos elementos añadidos al edificio que desvirtúen la composición original, como instalaciones propias del edificio no autorizadas, aparatos de climatización, antenas, tendedores, rótulos, toldos, etc.

Artículo 2. Inmuebles obligados a presentar el informe

1. Para el ministerio legal, están obligados a presentar el informe de evaluación, con una periodicidad de diez años, las personas propietarias de edificaciones que tengan una antigüedad superior a treinta años, en el caso de la evaluación del estado, o cincuenta años, en el resto de casos.

2. Cada diez años, desde el primer informe de evaluación, se deberá renovar el informe de evaluación de los edificios conforme al modelo oficialmente aprobado, computando la fecha desde la fecha de vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de la presentación del anterior informe.

Artículo 3. Personas obligadas

1. La obligación de someter las construcciones y edificaciones a inspección y elaboración del informe de evaluación del edificio corresponde a las personas físicas o jurídicas que son propietarias del inmueble.

2. La obligación de presentar este informe ante el Ayuntamiento corresponde a la persona propietaria o, en caso de que conste constituida una comunidad de propietarios, a la persona que ostente la presidencia o que designen al efecto.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios y propietarias que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. No obstante, los arrendatarios de los inmuebles quedan facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar que la Administración haga el informe de evaluación del edificio, siempre que éstos vayan dirigidos a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que, derivada del contrato de arrendamiento, pueda haber entre arrendador y arrendatario.

Artículo 4. Plazos de presentación del informe

1. Están sujetos a un primer informe de evaluación los inmuebles de antigüedad igual o superior a los treinta años.

2. Para determinar la antigüedad del edificio, el Ayuntamiento tomará como fecha de referencia la que conste en la base de datos de la Dirección General del Catastro. Sin embargo, puede acreditarse que la fecha es otra mediante cualquier otro documento público que deje constancia, así como mediante cualquier otro medio de prueba admitido en derecho.

3. El informe de evaluación se presentará con una periodicidad de diez años.

4. En caso de inmuebles en que se haya otorgado licencia para la ejecución de obras, la propiedad puede solicitar la suspensión del plazo para presentar el informe de evaluación, suspensión que será para un tiempo determinado y corresponderá al plazo otorgado para ejecutar las obras.



5. Los edificios de nueva planta o que hayan sido objeto de una rehabilitación integral, estarán obligados a realizar la inspección y presentar su informe a los treinta años desde la finalización de las obras.
6. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, las personas propietarias de los edificios pueden presentar el informe de evaluación de los edificios en cualquier momento a la fecha máxima en que estarían obligados.
7. El informe de evaluación de los edificios tendrá una vigencia de cuatro meses a contar desde la fecha de la emisión por el personal técnico, y se presentará en el Ayuntamiento antes de la finalización de dicho plazo, transcurrido el cual se entenderá caducado.

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación

1. Los informes de evaluación que se emitan a resultas de las inspecciones deben contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 8 de esta Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, paredes medianeras y otros elementos, especialmente los que puedan suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.
- b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de hacer ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para este por la normativa vigente y que debe servir como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en caso de que se vendan o se alquilen. Además, esta información también puede servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.
- d) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- e) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

2. El informe realizado se referirá a todo el inmueble, identificándolo con expresión de las referencias catastrales que lo integran y extender su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas que lo configuran.

3. En el caso de informes presentados por comunidades de propietarios y propietarias, la instancia de presentación del informe debe detallar las referencias catastrales de todas las partes que comprende el inmueble, indicando las que han sido inspeccionadas y las que no.

En caso de que por causas excepcionales no se haya inspeccionado todo el inmueble, el técnico o la técnica que lo realiza debe indicar si con la parte del edificio inspeccionado se puede emitir un informe favorable o, al contrario, resulta imprescindible inspeccionar las partes no inspeccionadas para entender que el inmueble cumple el deber de conservación.

Sin embargo, es imprescindible que la inspección incluya la fachada, las plantas bajas, los sótanos, las construcciones bajo cubierta y cubiertas, así como el resto de elementos comunes.

4. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no son suficientes para calificar las deficiencias detectadas el inspector o inspectora debe trasladar a la propiedad del inmueble la necesidad de abrir calas para verificar el estado del elemento o elementos constructivos ocultos, así como las pruebas que considera necesarias, y no emitir el informe hasta que se hayan completado las comprobaciones necesarias.

5. Queda excluida de esta norma la verificación de las instalaciones o los elementos del edificio la revisión o inspección técnica de los cuales está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores e instalaciones de gas, eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria, tanto administrativa como técnica, relativa a estas.

Artículo 6. Condiciones del edificio que debe evaluar el informe de evaluación

1. A fin de evaluar el estado de conservación de los edificios, el informe de evaluación debe comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones básicas de la edificación:

- a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga o otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.



b) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad, considerando, al menos, los siguientes aspectos:

- La protección contra la humedad, limitando el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.
 - El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.
 - La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales que se generen de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.
- c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El informe de evaluación debe evaluar las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de hacer ajustes razonables para satisfacerlas.

3. En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el informe de evaluación debe incorporar también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para esta por la normativa vigente y con independencia de la venta o alquiler del edificio, en todo o en parte.

Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios

El informe de la evaluación de los edificios puede ser suscrito tanto por el personal técnico facultativo competente como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pueda haber en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con los técnicos y técnicas mencionados. A estos efectos se considera técnico o técnica facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del informe, según lo establecido en la disposición final decimotava.

Cuando se trata de edificios pertenecientes a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre del sector público, pueden suscribir los informes de evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, pueden asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 8. Forma y plazo de presentación del informe de evaluación

1. El informe de evaluación se formalizará mediante los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y que figuran en el Anexo 1.

Este modelo se corresponde con el facilitado por el Ministerio de Fomento en su web.

Se presentarán dos copias del informe de evaluación de los edificios en papel y, además, en archivo XML y en formato PDF, en soporte magnético (CD, DVD, USB).

Otros modelos obligatorios, en su caso, son:

- relación de viviendas y locales (ANEXO 1)
- conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (ANEXO 2)

Hay que presentarlos cuando el informe inicial es desfavorable e imprescindible para acreditar el cumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ordenanza.

Deben indicar el expediente de comunicación previa o licencias de obras con el que se han llevado a cabo las obras y obtenido el certificado final de obra, de acuerdo con el informe de evaluación de edificios inicialmente presentado.

- Modelo de final de medidas inmediatas de seguridad, si se llevan a cabo de forma inmediata. Lo debe presentar el técnico o la técnica encargados de la dirección de la obra una vez finalizadas (ANEXO 3)

2. Están sujetos al primer informe de evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a treinta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen esta antigüedad o desde la fecha de finalización total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando le sea requerido el informe de evaluación de forma expresa por parte del Ayuntamiento.

3. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento puede requerir a su propietario de forma anticipada para que haga el informe de evaluación del edificio.



4. Los sucesivos informes de evaluación deben presentarse el año en que se cumple el periodo de diez años fijado al efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior informe de evaluación.
5. La eficacia de la inspección efectuada requiere la presentación del informe de evaluación en cualquiera de las oficinas de registro del Ayuntamiento, así como en los otros registros previstos en la normativa en vigor.
6. Los obligados deben adjuntar al Libro del Edificio una copia del informe de evaluación presentado o, si éste carece, a la documentación técnica existente, y son responsables de custodiarla.
7. En caso de que el informe de evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en esta Ordenanza, se requerirá al interesado para que subsane los defectos observados en la documentación, y concederle al efecto un plazo no inferior a diez días hábiles ni superior a quince, advirtiéndole de que, en caso de que no aporte la documentación requerida, se considerará el informe como no presentado.
8. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que pudieran suponer un incumplimiento del deber de conservación, estos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en esta Ordenanza.
9. Una vez presentado el informe de evaluación, el órgano municipal competente debe anotarse en el Registro de Edificios. Asimismo, debe ser remitido a la Conselleria competente en materia de vivienda para que la información que contenga incorpore al Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.
10. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento puede hacer todos los requerimientos que se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 9. Resultado y Efectos del informe de Evaluación de edificios

El resultado del informe de evaluación comprenderá el de las partes que lo integran:

1. En cuanto a la primera parte, referente al estado de conservación del edificio, el resultado puede ser:

A) Favorable, cuando se haya inspeccionado todo el inmueble o la parte que el técnico o la técnica considera suficiente para valorar si el inmueble cumple el deber de conservación y no hay, por tanto, realizar ningún tipo de intervención.

B) Desfavorable, cuando el inmueble no cumpla las condiciones de seguridad, salubridad y/o ornamento público, de acuerdo con las valoraciones realizadas en el informe técnico según el modelo adoptado. En este caso, se debe especificar en cuál de los siguientes supuestos enmarca:

a. Obligatoriedad de llevar a cabo las obras, en cuyo caso las personas propietarias quedan obligadas a reparar las lesiones descritas en el informe de evaluación, sin necesidad de que se les requiera expresamente a llevar a cabo las obras de reparación.

Dispondrán de un plazo máximo de dos meses para solicitar la licencia o presentar la comunicación previa. En caso de incumplimiento de esta obligación, se iniciará un procedimiento de ejecución forzosa y se adoptarán las medidas sancionadoras correspondientes.

Una vez ejecutadas las obras, se presentará la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, en la que el técnico o la técnica mencione expresamente que las obras ya han sido ejecutadas de acuerdo con la licencia de obras obtenida o la comunicación previa presentada.

b. Existencia de peligro inminente, porque hay algún riesgo para las personas y/o bienes, y en consecuencia, es necesario llevar a cabo medidas cautelares e inmediatas de seguridad, imprescindibles y urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta que se realice el resto de obras, con licencia o comunicación previas. Puede dar lugar a dos situaciones:

1) Se presenta asume de la dirección técnica de la obra y nombramiento de empresa constructora, en su caso, y se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas, el técnico o la técnica comunicará la finalización de las medidas inmediatas de seguridad, sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

2) No se presenta asume de la dirección técnica de la obra. Este caso da lugar a la tramitación de una orden de ejecución de acuerdo con la legislación vigente en cuanto a las medidas inmediatas de seguridad para evitar el peligro, sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

2. El resultado de la segunda parte concluye con la consideración del técnico o la técnica sobre la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.



3. El resultado de la tercera parte es el que figura en el certificado de eficiencia energética del edificio.

Artículo 10. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación

Si el informe de evaluación de edificios es desfavorable, una vez ejecutadas las obras en el plazo otorgado, se presentará la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, con indicación del expediente de licencia en base a la que se han realizado, previo certificado final de obra y/o licencia de primera ocupación, en su caso.

No presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en los plazos previstos supone el incumplimiento de la obligación de conservar y puede dar lugar a la ejecución forzosa.

Cuando el informe de inspección presentado determine el resultado favorable, previa comprobación de su contenido formal y material, se entregará a la Propiedad una copia del informe sellada por el Ayuntamiento que así lo acredite, indicando el año de la próxima inspección técnica obligatoria. Los informes favorables validados incorporarán a un registro web donde la ciudadanía podrá consultar telemáticamente los datos de carácter público referentes a esta ordenanza.

Si los servicios técnicos observasen deficiencias en el informe de inspección, se notificarán al interesado, quien deberá subsanarlas en un plazo máximo de quince días. Si no se subsanan las deficiencias del Ayuntamiento podrá emprender las medidas de ejecución subsidiaria y forzosa.

Artículo 11. Registro autonómico de informes de evaluación de edificios

1. Una vez recibidos por el Ayuntamiento los informes de evaluación de los edificios, éstos se envían a la Conselleria competente en materia de vivienda para que la información que contienen se incorpore al Registro de informes de evaluación de edificios. 2. El mismo es de aplicación en relación con el informe que acredita la realización de las obras correspondientes que hayan derivado de la necesidad de reparar las deficiencias observadas en el inmueble.

Artículo 12. Registro de Edificios de Inca.

El Registro de Edificios de Inca, dependiente del Área de Urbanismo, asumirá las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de esta ordenanza,
- b) Disponer de un registro informático actualizado del parque edificado del término municipal de Inca.
- c) Inscribir los informes de evaluación de edificios que se presenten en el Ayuntamiento,
- d) Validar, previa comprobación de su contenido formal y material, los informes favorables de inspección técnica de edificios que se presenten en el Ayuntamiento,
- e) Permitir el acceso a los datos del registro, que serán públicos sólo a efectos estadísticos e informativos, en los términos señalados en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de procedimiento administrativo común.
- f) Notificar a las personas propietarias de los inmuebles la obligación de presentar la inspección técnica para el año en curso, a pesar de que la falta de notificación no eximirá las personas propietarias de esta obligación.

Artículo 13. Régimen sancionador

1. Una vez finalizado el plazo establecido para presentar el informe de evaluación de edificios, de acuerdo con el año de construcción del inmueble, la falta de presentación del informe o de las sucesivas inspecciones se considerará incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como una infracción urbanística leve según el art. 163.2 b) i. de la Ley 17/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB); y da lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

2. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de evaluación de edificios referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecidos en esta Ordenanza, es de 600 a 3.000 euros, salvo que el incumplimiento se repare voluntariamente presentando el informe, tras el inicio del procedimiento sancionador y antes de imponer la sanción. En este caso la cuantía de la sanción se reducirá hasta un 95%.

3. A tal efecto, el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de evaluación de edificios se entiende como una infracción continuada mientras no se presenta dicho informe con toda la documentación adjunta que esta Ordenanza prevé.

Artículo 14. Expediente sancionador

El procedimiento sancionador por incumplimiento de la presentación del informe de evaluación de edificios se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento a seguir para el ejercicio de la potestad sancionadora, y la Ley 17/2017, urbanismo de las Islas Baleares, así como en el resto de normativa vigente.



Artículo 15. Efectos del incumplimiento de la realización de obras previsto en el informe de evaluación de edificios

Si una vez cumplida la obligación de presentar el informe de evaluación de edificios éste es desfavorable en cuanto a la parte del estado de conservación y no se acredita con el informe de conclusión final favorable que se han llevado a cabo las obras necesarias previstas en el informe, el Ayuntamiento concede un último plazo de tres meses para presentarlo.

Si una vez transcurrido el nuevo plazo de tres meses señalado el incumplimiento persiste, el órgano competente mediante resolución puede imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros sucesivamente, otorgando, en cada caso, un nuevo plazo de tres meses para realizar las obras previstas en el informe de evaluación de edificios presentado por la propiedad del inmueble, todo ello sin perjuicio del resto de medidas de ejecución forzosa previstas en la ley.

Artículo 16. De la realización subsidiaria del informe de evaluación

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

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

Si hubiera oposición, por los propietarios o habitantes, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del informe de evaluación.

Disposición adicional

Los modelos de informe y anexos contenidos en esta Ordenanza se pueden completar y adaptar a la nueva normativa que pueda entrar en vigor después de que se apruebe esta Ordenanza, así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin tener que modificar esta Ordenanza.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigor el día de la publicación del texto íntegro en el BOIB, una vez comunicado el acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza, con el envío de una copia del texto al Gobierno de las Islas Baleares y a la Delegación del Gobierno a los efectos previstos en el artículo 113 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local, y transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde que estos organismos reciben la copia.

Disposición transitoria

Sin perjuicio de la obligación de presentar el informe de evaluación del edificio recogida en esta ordenanza, el Ayuntamiento informará de la obligación a las personas propietarias obligadas siguiendo la siguiente programación:

- Año 2020-2021 y 2022: inmuebles con antigüedad \leq 1900
- Año 2023-2024: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1901 y 1935, ambos incluidos
- Año 2024-2025: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1936 y 1955, ambos incluidos
- Año 2025-2026: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1956 y 1965, ambos incluidos
- Año 2026-2027: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1966 y 1975, ambos incluidos
- Año 2028-2029: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1976 y 1985, ambos incluidos
- Año 2029-2030: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1986 y 1995, ambos incluidos

Sin embargo, esta programación podrá ser modificada por el Ayuntamiento por acuerdo de Junta de Gobierno Local, en función de los medios técnicos y administrativos disponibles en el Área de Urbanismo y Vivienda.





ANEXO 1 RELACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

Datos del edificio

Dirección:

Objeto del presente informe:

() Un único edificio () Parte de un edificio Otros:

Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas

() No () Sí (indicar cuales):

Relación de cargos							
Referencia catastral	Planta	Piso	Uso	Inspeccionado?		Desocupado?	
				Sí	No	Sí	No

Resultado de la evaluación del edificio

Valoración del estado de conservación: () Favorable
() Desfavorable () Con peligro inminente

Valoración de las condiciones básicas de accesibilidad: () El edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad
() No hace falta mejorar las condiciones existentes:

Certificación energética del edificio: (letra) (kgCO2/m²año)

Inca, de de 20.....

El técnico redactor

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/16/1079151





ANEXO 2

CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE

Datos del edificio

Dirección:

Referencia catastral:

Objeto del presente informe:

() Un único edificio () Parte de un edificio () Otros:

Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:

() No () Sí (indicar cuales):

Datos del técnico redactor del informe

Nombre y apellidos:

DNI / CIF:

Titulación:

Colegio profesional:

Núm. colegiado:

Dirección:

Población:

CP:

Teléfono:

Correo-e:

Datos del técnico redactor del proyecto de obras (si corresponde)

Nombre y apellidos:

DNI / CIF:

Titulación:

Colegio profesional:

Núm. colegiado:

Dirección:

Población:

CP:

Teléfono:

Correo-e:

Datos del técnico director de las obras (si corresponde)

Nombre y apellidos:

DNI / CIF:

Titulación:

Colegio profesional:

Núm. colegiado:

Dirección:

Población:

CP:

Teléfono:

Correo-e:





Resumen de las obras de conservación realizadas

(Obras ejecutadas en base a un informe técnico y de evaluación del edificio desfavorable)

Autorización administrativa con la que se han realizado las obras: Licencia de obras núm.:
 Comunicación previa núm.:

Resultado de la evaluación del edificio

El estado de conservación del edificio después de las obras realizadas se considera FAVORABLE

Inca, de de 20.....

El técnico redactor

Resumen de las obras de mejora de accesibilidad realizadas

(Obras ejecutadas en base a un informe técnico y de evaluación del edificio que determina que han de ejecutarse obras de mejora de la accesibilidad)

Autorización administrativa con la que se han realizado las obras: Licencia de obras núm.:
 Comunicación previa núm.:

Resultado de la evaluación del edificio

Después de las obras realizadas descritas en el apartado anterior,
 el edificio cumple las condiciones básicas de accesibilidad.
 el edificio no es susceptible de realizar otras mejoras en materia de accesibilidad.
 el edificio sí es susceptible de realizar otras mejoras en materia de accesibilidad.

Inca, de de 20.....

El técnico redactor,

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2021/16/1079151>





ANEXO 3

FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

Datos del edificio

Dirección:

Objeto del presente informe:

() Un único edificio () Parte de un edificio () Otros:

Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:

() No () Sí (indicar cuales):

Datos del técnico director de las medidas inmediatas de seguridad

Nombre y apellidos:

DNI / CIF:

Titulación:

Colegio profesional:

Núm. colegiado:

Dirección:

Población:

CP:

Teléfono:

Correo-e:

Certificación

El técnico anterior CERTIFICA,

Que una vez adoptadas las medidas inmediatas de seguridad, no existe peligro para los usuarios, terceras personas y bienes hasta la ejecución de las obras de reparación en un máximo de 6 meses.

Inca, de de 20.....

El técnico

