

PREÁMBULO	
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
Artículo 1. Objeto.....	2
Artículo 2. Inmuebles objeto de la obligación de presentar el informe.....	2
Artículo 3. Personas obligadas.....	2
Artículo 4. Plazos para presentar el informe.....	3
CAPÍTULO II. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.....	4
Artículo 5. Capacitación para suscribir el informe de evaluación de edificios.....	4
Artículo 6. Formalización del informe de evaluación de edificios.....	4
Artículo 7. Modelos para presentar el informe de evaluación de edificios.....	4
CAPÍTULO III. EFICACIA DEL INFORME.....	5
Artículo 8. Resultado del informe de evaluación de edificios.....	5
Artículo 9. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación.....	6
Artículo 10. Deber general de conservación.....	6
CAPÍTULO V. REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.....	7
Artículo 11. Remisión al Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears.....	7
CAPÍTULO VI. RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE EJECUCIÓN FORZOSA.....	7
Artículo 12. Régimen sancionador.....	7
Artículo 13. Expediente sancionador.....	7
Disposición adicional primera.....	8
Disposición transitoria primera.....	8
Disposición transitoria segunda.....	8
Disposición final y entrada en vigor.....	9

Ordenanza municipal reguladora de los informes de evaluación de edificios de Sant Josep de sa Talaia

PREÁMBULO

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, que recoge la regulación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos por el Estado, y de las Directivas Europeas 2010/31/UE y 2012/27/UE en materia de sostenibilidad de los tejidos urbanos, recoge la obligatoriedad de redacción y presentación del informe de evaluación de edificios (IAE), como instrumento de información y fomento del cumplimiento de las obligaciones básicas establecidas y legalmente exigibles a los propietarios de los inmuebles de mantenerlos en las debidas condiciones de conservación, eficiencia energética y accesibilidad.

La aplicación de un enfoque común en la certificación de eficiencia energética de edificios y la inspección de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado, a través de especialistas cualificados o acreditados, cuya independencia debe garantizarse basándose en criterios objetivos, permite armonizar los esfuerzos realizados por los estados miembros en el terreno del ahorro energético en el sector de la edificación y aumenta la transparencia respecto de la eficiencia energética en el mercado inmobiliario de la Unión en beneficio de los futuros propietarios y ocupantes.

Con este contenido más amplio, el IAE sustituye, de conformidad con el RD 233/2013 de 5 de abril, al informe de inspección técnica de edificios, y amplía el contenido y el alcance de la inspección.

La Ley de Ordenación y Uso del Suelo 2/2014, de 25 de marzo, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears también recoge la obligatoriedad de la presentación del IAE en su art. 118 y de creación del Registro Autonómico de IAE, a fin de formar parte a su vez de un Registro integrado único según establece la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Ley de Ordenación y Uso del Suelo establece la obligatoriedad de presentación del informe para los edificios con tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años de antigüedad en municipios de más de 25.000 habitantes, y los municipios, mediante la Ordenanza, pueden extenderla a otras tipologías, de acuerdo con la ubicación, antigüedad, catalogación o protección.

El municipio de Sant Josep de sa Talaia dispone de un parque edificado en el que se hace necesaria la regulación del IAE teniendo en cuenta la antigüedad, sin perder de vista el desarrollo edificatorio surgido como consecuencia del fenómeno turístico.

Por este motivo hace extensiva mediante la aprobación de esta Ordenanza la obligación de sujeción a IAE de las construcciones y edificaciones del municipio con antigüedad superior a 50 años, todo ello sin perjuicio del deber general de conservación de edificios regulado por la normativa legal vigente.

La obligación de obtener el certificado y su informe anexo de inspección técnica de construcciones con resultado favorable persigue transmitir a los ciudadanos una cultura favorable a realizar controles técnicos periódicos en el edificio, con la finalidad

de conocer sus patologías y llevar a cabo las actuaciones inmediatas para evitar que la demora incremente el coste de reparación. Esto redundaría en una mejor conservación general del edificio y al mismo tiempo supone un mayor conocimiento y control del estado de conservación de los edificios en toda la ciudad.

Los beneficios de realizar un mantenimiento periódico de los edificios son numerosos y aquí radica también la importancia de evaluar la conservación de los inmuebles. La revisión periódica de los edificios puede desvelar deficiencias subsanables, y anticiparse de esta manera a la aparición de posibles patologías, evitar riesgos, aumentar la seguridad y evitar las grandes inversiones económicas que conllevan. Con el informe de evaluación de edificios los titulares conocen el estado real de las patologías que pudiera tener el edificio, para poder actuar de manera preventiva y evitar deterioros.

Este mayor conocimiento plasmado en un registro (Registro de Edificios con informe de evaluación) contribuye también a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica al mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas.

Además de hacer el primer inventario de edificios sujetos a la obligación de hacer el informe de evaluación, el Ayuntamiento asume con la presente Ordenanza los objetivos establecidos en la Ley de Ordenación y Uso del Suelo 2/2014, de 25 de marzo, en ejercicio de las competencias propias en materia de inspección, conservación y rehabilitación de edificios y en aplicación del principio de seguridad jurídica como parte de la regulación normativa establecida por las leyes.

Asume asimismo, y las concreta, las potestades sancionadoras y de ejecución forzosa reguladas por la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears. Con esta intención y con el objetivo de contribuir también a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica al mismo tiempo que de transparencia a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad, así como al resto de los ciudadanos, se crea, independientemente del autonómico, el Registro Municipal de Edificios Sujetos a IAE.

Mediante la presente Ordenanza se incorporan los principios normativos de buena regulación, y la administración municipal pone a su disposición un instrumento que le permite una mayor racionalización de la información y la gestión municipal en el ámbito de las competencias en materia de conservación y rehabilitación de edificios establecidas por la Ley de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril.

La presente Ordenanza se compone de 13 artículos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias y una disposición final.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto de esta Ordenanza es regular la obligación formal de los propietarios de las construcciones y los edificios de presentar de forma periódica el informe de evaluación de edificios (IAE), en el cual se debe acreditar:

- a. La evaluación del estado de conservación del edificio.

b. En su caso, 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, y establecer si el edificio es susceptible o no de admitir ajustes razonables para satisfacerlas.

c. En su caso, la certificación de la eficiencia energética del edificio, ajustada al contenido y al procedimiento establecidos en la normativa aplicable.

Artículo 2. Inmuebles objeto de la obligación de presentar el informe

1. Por ministerio legal, la obligación recae sobre los edificios que tengan una antigüedad superior a treinta años, en el caso de la evaluación del estado de conservación, o cincuenta años, en el resto de casos.
2. Cada diez años, desde el primer informe de evaluación, se debe renovar el informe de evaluación del edificio de acuerdo con el modelo oficialmente aprobado, y computar la fecha desde la fecha de vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de la presentación del informe anterior.
3. Se exceptúan del concepto de edificio a efectos de la obligación prevista en esta Ordenanza las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de acuerdo con lo que dispone la legislación aplicable. Se entienden como construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, siempre que no estén ligadas a otra construcción principal, los porches, pequeños almacenes de herramientas, cocheras, lavaderos, gallineros, etc., de dimensiones reducidas.

Artículo 3. Personas obligadas

1. La obligación de someter los edificios a inspección y elaboración del informe de evaluación de edificios corresponde a las personas físicas o jurídicas que son propietarias de los mismos.
2. La obligación de presentar este informe es de las personas físicas y/o jurídicas que tienen la propiedad del inmueble, o, si procede, de la comunidad de propietarios, que pueden hacerlo por sí mismas o a través del representante que designen. A este efecto y si el representante no está debidamente acreditado se entiende por representante la persona que suscribe el informe.
3. Si el inmueble está arrendado, el inquilino, de forma subsidiaria, puede presentar el informe de evaluación de edificios si acredita que el propietario ha incumplido el deber de presentarlo.
4. Si el nudo propietario ha incumplido el deber de presentar el informe de evaluación de edificios, de forma subsidiaria lo puede hacer el usufructuario.

Artículo 4. Plazos para presentar el informe

1. Están sujetos a un primer informe de evaluación los inmuebles con antigüedad igual o superior a treinta años, en el caso de la evaluación del estado de conservación, o cincuenta años, en el resto de los casos.
2. Para determinar la antigüedad del edificio, el Ayuntamiento toma como fecha de referencia la que conste en la base de datos de la Dirección General del Catastro. No obstante, podrá acreditarse que la fecha es otra mediante cualquier otro documento público que deje constancia de ello, así como mediante cualquier otro medio de prueba admitido en derecho.
3. El informe de evaluación se deberá presentar con una periodicidad de diez años contados desde la fecha de presentación de la última inspección.
4. En caso de inmuebles en los que se haya otorgado licencia para ejecutar obras de rehabilitación, la propiedad puede solicitar la suspensión del plazo para presentar el informe de evaluación. La suspensión es por un tiempo determinado y corresponde al plazo otorgado para ejecutar las obras, incluidas las eventuales prórrogas autorizadas.
5. Los edificios de nueva planta o que hayan sido objeto de una rehabilitación integral están obligados a realizar la inspección y a presentar el 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 anterior a la fecha máxima en que estarían obligadas.
7. El informe debe presentarse en el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes desde la fecha de su emisión.
8. Cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento puede requerir a la persona propietaria de forma anticipada para que presente el informe de evaluación del edificio.

CAPÍTULO II. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 5. Capacitación para suscribir el informe de evaluación de edificios

El informe de evaluación de los edificios debe ser suscrito por personal técnico facultativo competente. A este efecto, se considera personal técnico facultativo competente, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal, el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales que habilitan para redactar proyectos o dirigir obras y dirigir la ejecución de obras de acuerdo con el uso del edificio objeto de evaluación.

Artículo 6. Formalización del informe de evaluación de edificios

El informe de evaluación se formalizará mediante la aplicación informática del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, o denominación que corresponda al

ministerio competente, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 17/2016, de 8 de abril, por el que se crea y regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears. El informe deberá contener las partes que correspondan de acuerdo con el inmueble que se evalúa y su antigüedad.

Artículo 7. Modelos para presentar el informe de evaluación de edificios

1. El informe de evaluación de edificios se debe presentar mediante archivo en formato PDF con la firma electrónica del técnico o técnica redactores y en el formato de exportación digital que genera la aplicación informática del Ministerio.
2. Junto con el informe se deberá aportar el modelo Relación de viviendas y locales (anexo 1).
3. Otros modelos obligatorios, si procede, son:
 - Conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (anexo 2). Debe presentarse cuando el informe inicial es desfavorable y es necesario ejecutar obras. Es imprescindible para acreditar el cumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ordenanza. Debe indicarse el expediente de comunicación previa o licencias de obras con el que se han llevado a cabo las obras y obtenido el certificado de final de obra, de acuerdo con el informe de evaluación de edificios presentado inicialmente.
 - Modelo de fin de medidas inmediatas de seguridad (anexo 3), si se llevan a cabo de forma inmediata. Lo debe presentar el técnico director de las obras una vez finalizadas.

CAPÍTULO III. EFICACIA DEL INFORME

Artículo 8. Resultado del informe de evaluación de edificios

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

1. El resultado de la primera parte, del estado de conservación del edificio, puede ser:
 - a) Favorable: si se ha inspeccionado todo el inmueble o la parte que el técnico considera suficiente para valorar si el inmueble cumple el deber de conservación y no es necesario, por lo tanto, realizar ningún tipo de intervención.
 - b) Desfavorable: si el inmueble no cumple las condiciones de seguridad, salubridad y/u ornato público, de acuerdo con las valoraciones realizadas en el informe.

Si el resultado de la evaluación del estado de conservación es desfavorable, se debe especificar en cuál de los siguientes supuestos se enmarca:

A) Obligatoriedad de llevar a cabo las obras.

En este caso los propietarios están obligados a reparar las lesiones descritas en el informe de evaluación, siempre que las obras fueran autorizables de acuerdo con la

legislación urbanística y sectorial aplicables. Lo anterior, sin necesidad de que la administración les requiera expresamente que lleven a cabo las obras de reparación. Se establece un plazo máximo de seis meses contados desde la presentación del informe en el Ayuntamiento para iniciar el trámite de solicitud de licencia o comunicación previa. En caso de incumplimiento en la solicitud de licencia de obras o comunicación previa, se adoptan las medidas previstas en el capítulo VI de la Ordenanza.

Una vez realizadas las obras señaladas y para finalizar el expediente y considerar cumplida la obligación de conservación recogida en esta Ordenanza, se debe presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (anexo 2), en la que el técnico mencione expresamente que las obras ya han sido ejecutadas de acuerdo con la licencia de obras obtenida o la comunicación previa presentada, según el caso que corresponda.

B) Existencia de peligro inminente porque hay algún riesgo para las personas y/o bienes, y, en consecuencia, se deben llevar a cabo medidas cautelares inmediatas de seguridad, imprescindibles y urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta que se realice el resto de obras, con licencia o comunicación previas. Se consideran como tales las medidas cautelares para evitar daños por desprendimiento de elementos sueltos (retirada de los materiales sueltos, redes, marquesinas...), deformaciones o colapso de elementos estructurales (apuntalamientos...) y no estructurales (cerramientos, particiones...).

Puede dar lugar a dos situaciones:

B.1) Se presenta hoja de asunción del técnico director de la obra y nombramiento de empresa constructora, si procede.

Se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas, el técnico lo debe manifestar aportando certificado de finalización de las medidas inmediatas de seguridad (anexo 3), sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo con el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (anexo 2) en el plazo previsto en esta Ordenanza.

B.2) No se presenta hoja de asunción del técnico director de la obra.

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 hacer el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo con el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (anexo 2) en el plazo previsto en esta Ordenanza.

2. El resultado de la segunda parte concluye con la consideración del técnico 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 9. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación

Se cumple el deber de conservación cuando el informe de evaluación de edificios es inicialmente desfavorable, una vez realizadas las obras en el plazo concedido y presentada la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, con indicación del expediente de licencias con el que se han realizado las obras y obtenido el certificado de final de obra o la comunicación previa, según el 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 los efectos previstos en el capítulo VI de esta Ordenanza.

Artículo 10. Deber general de conservación

La presentación del informe de evaluación de edificios va dirigida al cumplimiento del deber de conservación, sin perjuicio del régimen jurídico de otros sistemas previstos en la legislación urbanística vigente y de la facultad inspectora de la administración.

CAPÍTULO V. REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 11. Remisión al Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears

En el plazo máximo de un mes desde que se haya presentado en el Ayuntamiento el informe, el Ayuntamiento remitirá el formato digital a la consejería correspondiente o lo asentará directamente en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de las Illes Balears mediante la plataforma digital de la consejería correspondiente.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE EJECUCIÓN FORZOSA

Artículo 12. Régimen sancionador

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 de dicho informe o de las sucesivas inspecciones se considera incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como una infracción urbanística leve según el art. 163.2.ii de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears y da lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar la inspección técnica o evaluación de edificios se debe sancionar con una multa de 600 € a 3.000 €, según el artículo 174 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

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 presente dicho informe con toda la documentación adjunta que esta Ordenanza prevé.

La sanción se impone a cada cargo de una misma referencia catastral.

Artículo 13. 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 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, así como al resto de la normativa vigente.

Artículo 14. Medios de ejecución forzosa

1. El Ayuntamiento puede ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que hace referencia el apartado 1 del artículo 122 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, en su caso, de acuerdo con el resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta Ley.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilita a la administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el caso de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también es a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, en su caso, se deba redactar.
 - b. La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, hasta que se cumpla la obligación de conservación.
 - c. La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución sustitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta Ley.

Disposición adicional primera

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 la aprobación de esta Ordenanza, así como de acuerdo con las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano municipal competente para ello, sin tener que modificar esta Ordenanza.

Disposición transitoria primera

La fecha límite para presentar el informe de evaluación del estado de conservación de edificios queda fijada de la siguiente manera:

1. Desde la entrada en vigor de la Ordenanza y hasta el transcurso de un año contado desde la publicación y entrada en vigor, para los edificios construidos o rehabilitados con una antigüedad igual o superior a treinta años.
2. Desde el transcurso del plazo de dos años contados desde la publicación y entrada en vigor de la Ordenanza, y para cada anualidad sucesiva, los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una antigüedad superior a los treinta años deben presentar el informe antes del 30 de diciembre del año en que se produzca la antigüedad.

Disposición transitoria segunda

La fecha límite para presentar la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad en el acceso y la utilización del edificio y el certificado de la eficiencia energética del edificio queda fijada de la siguiente manera:

1. Desde la entrada en vigor de la Ordenanza y hasta el transcurso de un año contado desde la publicación y entrada en vigor, para los edificios construidos o rehabilitados con una antigüedad igual o superior a cincuenta años.
2. Desde el transcurso del plazo de dos años contados desde la publicación y entrada en vigor de la Ordenanza, y para cada anualidad sucesiva, los edificios construidos o rehabilitados íntegramente con una antigüedad superior a los cincuenta años deben presentar el informe antes del 30 de diciembre del año en que se produzca la antigüedad.

Disposición final y entrada en vigor

Esta ordenanza entra en vigor una vez publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según dispone el artículo 70.2 de la mencionada ley.

Anexo 1. Modelo de relación de viviendas y locales

Anexo 2. Modelo de conclusión final favorable del informe de evaluación del edificio

Anexo 3. Modelo de fin de medidas inmediatas de seguridad