

PREÀMBUL	
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	2
Article 1. Objecte.....	2
Article 2. Immobles objecte de l'obligació de presentar l'informe.....	2
Article 3. Persones obligades.....	2
Article 4. Terminis per a presentar l'informe.....	3
CAPÍTOL II. CONTENGUT I TRAMITACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS	
.....	4
Article 5. Capacitació per a subscriure l'informe d'avaluació d'edificis.....	4
Article 6. Formalització de l'informe d'avaluació d'edificis.....	4
Article 7. Models per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis.....	4
CAPÍTOL III. EFICÀCIA DE L'INFORME.....	5
Article 8. Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis.....	5
Article 9. Compliment de l'acreditació del deure de conservació.....	6
Article 10. Deure general de conservació.....	6
CAPÍTOL V. REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS.....	7
Article 11. Remissió al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears	7
CAPÍTOL VI. RÈGIM SANCIONADOR I D'EXECUCIÓ FORÇOSA.....	7
Article 12. Règim sancionador.....	7
Article 13. Expedient sancionador.....	7
Disposició addicional primera.....	8
Disposició transitòria primera.....	8
Disposició transitòria segona.....	8
Disposició final i entrada en vigor.....	9



Ordenança municipal reguladora dels informes d'avaluació d'edificis de Sant Josep de sa Talaia

PREÀMBUL

El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, que recull la regulació de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, en compliment dels compromisos internacionals assumits per l'Estat, i de les Directives europees 2010/31/UE i 2012/27/UE en matèria de sostenibilitat dels teixits urbans, recull l'obligatorietat de redacció i presentació de l'informe d'avaluació d'edificis (IAE), com a instrument d'informació i foment del compliment de les obligacions bàsiques establides i legalment exigibles als propietaris dels immobles de mantenir-los en les degudes condicions de conservació, eficiència energètica i accessibilitat. L'aplicació d'un enfocament comú en la certificació d'eficiència energètica d'edificis i la inspecció de les instal·lacions de calefacció i aire condicionat, a través d'especialistes qualificats o acreditats, la independència dels quals ha de garantir-se basant-se en criteris objectius, permet harmonitzar els esforços fets pels estats membres en el terreny de l'estalvi energètic en el sector de l'edificació i augmenta la transparència respecte de l'eficiència energètica en el mercat immobiliari de la Unió en benefici dels futurs propietaris i ocupants.

Amb aquest contingut més ampli, l'IAE substitueix, de conformitat amb el RD 233/2013 de 5 d'abril, l'informe d'inspecció tècnica d'edificis, i n'amplia el contingut i l'abast de la inspecció.

La Llei d'ordenació i ús del sòl 2/2014, de 25 de març, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears també recull l'obligatorietat de la presentació de l'IAE en el seu art. 118 i de creació del Registre autonòmic d'IAE, a fi de formar part al seu torn d'un Registre integrat únic segons estableix la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

La Llei d'ordenació i ús del sòl estableix l'obligatorietat de presentació de l'informe per als edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de 50 anys d'antiguitat en municipis de més de 25.000 habitants, i els municipis, mitjançant l'Ordenança, poden estendre-la a altres tipologies, d'acord amb la ubicació, antiguitat, catalogació o protecció.

El municipi de Sant Josep de sa Talaia disposa d'un parc edificat en el qual es fa necessària la regulació de l'IAE tenint en compte l'antiguitat, sense perdre de vista el desenvolupament edificatori sorgit com a conseqüència del fenomen turístic.

Per aquest motiu fa extensiva mitjançant l'aprovació d'aquesta Ordenança l'obligació de subjecció a IAE de les construccions i edificacions del municipi amb antiguitat superior a 50 anys, tot això sens perjudici del deure general de conservació d'edificis regulat per la normativa legal vigent.

L'obligació d'obtenir el certificat i el seu informe annex d'inspecció tècnica de construccions amb resultat favorable persegueix transmetre als ciutadans una cultura favorable a fer controls tècnics periòdics a l'edifici, amb la finalitat de conèixer-ne les patologies i dur a terme les actuacions immediates per evitar que la demora incrementi el cost de reparació. Això redunda en una millor conservació general de l'edifici i al



mateix temps suposa un major coneixement i control de l'estat de conservació dels edificis a tota la ciutat.

Els beneficis de fer un manteniment periòdic dels edificis són nombrosos i aquí radica també la importància d'avaluar la conservació dels immobles. La revisió periòdica dels edificis pot desvetllar deficiències esmenables, i anticipar-se d'aquesta manera a l'aparició de possibles patologies, evitar riscos, augmentar la seguretat i evitar les grans inversions econòmiques que comporten. Amb l'informe d'avaluació d'edificis els titulars coneixen l'estat real de les patologies que pogués tenir l'edifici, per poder actuar de manera preventiva i evitar deterioracions.

Aquest major coneixement plasmat en un registre (Registre d'Edificis amb Informe d'Avaluació) contribueix també a dotar de major seguretat jurídica i tècnica el mercat immobiliari d'habitatges de certa antiguitat o rehabilitats.

A més de fer el primer inventari d'edificis subjectes a l'obligació de fer l'informe d'avaluació, l'Ajuntament assumeix amb la present Ordenança els objectius establits a la Llei d'ordenació i ús del sòl 2/2014, de 25 de març, en exercici de les competències pròpies en matèria d'inspecció, conservació i rehabilitació d'edificis i en aplicació del principi de seguretat jurídica com a part de la regulació normativa establida per les lleis.

Assumeix així mateix, i les concreta, les potestats sancionadores i d'execució forçosa regulades per la Llei d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears. Amb aquesta intenció i amb l'objectiu de contribuir també a dotar de major seguretat jurídica i tècnica al mateix temps que de transparència els usuaris del mercat immobiliari d'habitatges de certa antiguitat, així com la resta dels ciutadans, es crea, independentment de l'autonòmic, el Registre Municipal d'Edificis Subjectes a IAE.

Mitjançant la present Ordenança s'incorporen els principis normatius de bona regulació, i l'administració municipal posa a la seua disposició un instrument que li permet una major racionalització de la informació i la gestió municipal en l'àmbit de les competències en matèria de conservació i rehabilitació d'edificis establides per la Llei de bases del règim local 7/1985, de 2 d'abril.

La present Ordenança es compon de 13 articles, una disposició addicional, dos disposicions transitòries i una disposició final.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta Ordenança és regular l'obligació formal dels propietaris de les construccions i els edificis de presentar de forma periòdica l'informe d'avaluació d'edificis, en el qual s'ha d'acreditar:

- a. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b. Si és el cas, l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici



d'acord amb la normativa vigent, i establir si l'edifici és susceptible o no d'admetre ajustaments raonables per a satisfer-les.

c. Si és el cas, la certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, ajustada al contingut i al procediment establits a la normativa aplicable.

Article 2. Immobles objecte de l'obligació de presentar l'informe

1. Per ministeri legal, l'obligació recau sobre els edificis que tenguin 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.
2. Cada deu anys, des del primer informe d'avaluació, s'ha de renovar l'informe d'avaluació de l'edifici d'acord amb el model oficialment aprovat, i computar la data des de la data de venciment de cada obligació, amb independència de la data de la presentació de l'informe anterior.
3. S'exceptuen del concepte d'edifici a l'efecte de l'obligació prevista en aquesta Ordenança les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, d'acord amb el que disposa la legislació aplicable. S'entenen com a construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, sempre que no estiguin lligats a una altra construcció principal, els porxos, petits magatzems d'eines, cotxeres, safarejos, galliners, etc., de dimensions reduïdes.

Article 3. Persones obligades

1. L'obligació de sotmetre els edificis a inspecció i elaboració de l'informe d'avaluació d'edificis correspon a les persones físiques o jurídiques que en són propietàries.
2. L'obligació de presentar aquest informe és de les persones físiques i/o jurídiques que tenen la propietat de l'immoble, o, si escau, de la comunitat de propietaris, que ho poden fer per si mateixes o a través del representant que designin. A aquest efecte i si el representant no està degudament acreditat s'entén per representant la persona que subscriu l'informe.
3. Si l'immoble està arrendat, el llogater, de forma subsidiària, pot presentar l'informe d'avaluació d'edificis si acredita que el propietari ha incomplert el deure de presentar-lo.
4. Si el nu propietari ha incomplert el deure de presentar l'informe d'avaluació d'edificis, de forma subsidiària ho pot fer l'usufructuari.

Article 4. Terminis per a presentar l'informe

1. Estan subjectes a un primer informe d'avaluació els immobles d'antiguitat igual o superior als trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat de conservació, o cinquanta anys, en la resta dels casos.



2. Per a determinar l'antiguitat de l'edifici, l'Ajuntament pren com a data de referència la que consti a la base de dades de la Direcció General del Cadastre. No obstant això, pot acreditar-se que la data és una altra mitjançant qualsevol altre document públic que en deixi constància, així com mitjançant qualsevol altre mitjà de prova admès en dret.
3. L'informe d'avaluació s'ha de presentar amb una periodicitat de deu anys comptadors des de la data de presentació de la darrera inspecció.
4. En cas d'immobles en què s'hagi atorgat llicència per a executar obres de rehabilitació, la propietat pot sol·licitar la suspensió del termini per a presentar l'informe d'avaluació. La suspensió és per un temps determinat i correspon al termini atorgat per a executar les obres, incloses les eventuais pròrrogues autoritzades.
5. Els edificis de nova planta o que hagin estat objecte d'una rehabilitació integral estan obligats a fer la inspecció i a presentar-ne l'informe al cap de trenta anys des de l'acabament de les obres.
6. No obstant el previst en els apartats anteriors, les persones propietàries dels edificis poden presentar l'informe d'avaluació dels edificis en qualsevol moment anterior a la data màxima en què hi estarien obligades.
7. L'informe ha de presentar-se a l'Ajuntament dins el termini d'un mes des de la data de l'emissió.
8. Quan els Serveis Tècnics Municipals detectin deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament pot requerir a la persona propietària de forma anticipada perquè presenti l'informe d'avaluació de l'edifici.

CAPÍTOL II. CONTENGUT I TRAMITACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

Article 5. Capacitació per a subscriure l'informe d'avaluació d'edificis

L'informe de l'avaluació dels edificis ha de ser subscrit per personal tècnic facultatiu competent. A aquest efecte, es considera personal tècnic facultatiu competent, de conformitat amb el que estableix la legislació estatal, el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per a redactar projectes o dirigir obres i dirigir l'execució d'obres d'acord amb l'ús de l'edifici objecte d'avaluació.

Article 6. Formalització de l'informe d'avaluació d'edificis

L'informe d'avaluació s'ha de formalitzar mitjançant l'aplicació informàtica del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, o denominació que correspongui al ministeri competent, d'acord amb el que en disposa 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. L'informe ha de contenir les parts que corresponguin d'acord amb l'immoble que s'avalua i l'antiguitat.



Article 7. Models per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis

1. L'informe d'avaluació d'edificis s'ha de presentar mitjançant arxiu en format PDF amb la firma electrònica del tècnic o tècnica redactors i en el format d'exportació digital que genera l'aplicació informàtica del Ministeri.
2. Juntament amb l'informe s'ha d'aportar el model Relació d'habitatges i locals (annex 1).
3. Altres models obligatoris, si escau, són:

—Conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 2). S'ha de presentar quan l'informe inicial és desfavorable i és necessari executar-hi obres. És imprescindible per a acreditar el compliment del deure de conservació previst en aquesta Ordenança. Ha d'indicar-s'hi l'expedient de comunicació prèvia o llicències d'obres amb el qual s'han portat a terme les obres i obtingut el certificat de final d'obra, d'acord amb l'informe d'avaluació d'edificis presentat inicialment.

—Model de final de mesures immediates de seguretat (annex 3), si se'n duen a terme de forma immediata. L'ha de presentar el tècnic director de les obres una vegada finalitzades.

CAPÍTOL III. EFICÀCIA DE L'INFORME

Article 8. Resultat de l'informe d'avaluació d'edificis

El resultat de l'informe d'avaluació ha de comprendre el de les parts que l'integren:

1. El resultat de la primera part, de l'estat de conservació de l'edifici, pot ser:
 - a) Favorable: si s'ha inspeccionat tot l'immoble o la part que el tècnic considera suficient per a valorar si l'immoble compleix el deure de conservació i no fa falta, per tant, fer-hi cap tipus d'intervenció.
 - b) Desfavorable: si l'immoble no compleix les condicions de seguretat, salubritat i/o ornament públic, d'acord amb les valoracions fetes a l'informe.

Si el resultat de l'avaluació de l'estat de conservació és desfavorable, s'ha d'especificar en quin dels supòsits següents s'emmarca:

A) Obligatorietat de dur a terme les obres

En aquest cas els propietaris estan obligats a reparar les lesions descrites a l'informe d'avaluació, sempre que les obres fossin autoritzables d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicables. L'anterior, sense necessitat que l'administració els requereixi expressament que duguin a terme les obres de reparació.

S'estableix un termini màxim de sis mesos comptadors des de la presentació de l'informe a l'Ajuntament per a iniciar el tràmit de sol·licitud de llicència o comunicació



prèvia. En cas d'incompliment en la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació prèvia, s'adopten les mesures previstes en el capítol VI de l'Ordenança.

Una vegada fetes les obres assenyalades i per tal de finalitzar l'expedient i considerar complida l'obligació de conservació recollida en aquesta Ordenança, s'ha de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 2), en què el tècnic esmenti expressament que les obres ja han estat executades d'acord amb la llicència d'obres obtinguda o la comunicació prèvia presentada, segons el cas que correspongui.

B) Existència de perill imminent perquè hi ha algun risc per a les persones i/o béns, i, en conseqüència, s'han de dur a terme mesures cautelars immediates de seguretat, imprescindibles i urgents, que eliminin el risc imminent fins que es faci la resta d'obres, amb llicència o comunicació prèvies. Es consideren com a tals les mesures cautelars per a evitar danys per desprendiment d'elements solts (retirada dels materials solts, xarxes, marquesines...), deformacions o col·lapse d'elements estructurals (estintolaments...) i no estructurals (tancaments, particions...).

Pot donar lloc a dos situacions:

B.1) Es presenta full d'assumpció del tècnic director de l'obra i nomenament d'empresa constructora, si escau.

S'assumeix dur a terme les mesures de seguretat necessàries de forma immediata. Una vegada fetes, el tècnic ho ha de manifestar aportant certificat d'acabament de les mesures immediates de seguretat (annex 3), sens perjudici de l'obligació que té el titular de fer la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 2) en el termini previst en aquesta Ordenança.

B.2) No es presenta full d'assumpció del tècnic director de l'obra.

Dona lloc a la tramitació d'una ordre d'execució d'acord amb la legislació vigent quant a les mesures immediates de seguretat per a evitar el perill, sens perjudici de l'obligació que té el titular de fer la resta de les obres obligatòries derivades de l'informe, d'acord amb l'apartat 2.1 del present article, així com de presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis (annex 2) en el termini previst en aquesta Ordenança.

2. El resultat de la segona part conclou amb la consideració del tècnic sobre la susceptibilitat de fer ajustaments raonables en matèria d'accessibilitat.

3. El resultat de la tercera part és el que figura en el certificat d'eficiència energètica de l'edifici.

Article 9. Compliment de l'acreditació del deure de conservació

1. Es compleix el deure de conservació quan l'informe d'avaluació d'edificis és inicialment desfavorable, una vegada fetes les obres en el termini concedit i presentada la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis, amb indicació de l'expedient de llicències amb què s'han fet les obres i obtingut el certificat de final d'obra o la comunicació prèvia, segons el cas.



2. No presentar la conclusió final favorable de l'informe d'avaluació d'edificis en els terminis prevists suposa l'incompliment de l'obligació de conservar i pot donar lloc als efectes previstos en el capítol VI d'aquesta Ordenança.

Article 10. Deure general de conservació

La presentació de l'informe d'avaluació d'edificis va dirigida al compliment del deure de conservació, sens perjudici del règim jurídic d'altres sistemes previstos a la legislació urbanística vigent i de la facultat inspectora de l'administració.

CAPÍTOL V. REGISTRE D'INFORMES D'AVALUACIÓ D'EDIFICIS

Article 11. Remissió al Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears

En el termini màxim d'un mes d'haver-se presentat a l'Ajuntament l'informe, l'Ajuntament en remet el format digital a la conselleria corresponent o l'assenta directament en el Registre d'Informes d'Avaluació d'Edificis de les Illes Balears mitjançant la plataforma digital de la conselleria corresponent.

CAPÍTOL VI. RÈGIM SANCIONADOR I D'EXECUCIÓ FORÇOSA

Article 12. Règim sancionador

1. Una vegada finalitzat el termini establert per a presentar l'informe d'avaluació d'edificis, d'acord amb l'any de construcció de l'immoble, la falta de presentació d'aquest informe o de les successives inspeccions es considera incompliment del deure de conservació de l'immoble, tipificat com una infracció urbanística lleu segons l'art. 163.2.ii de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i dona lloc a la incoació del corresponent expedient sancionador.
2. La sanció per l'incompliment de l'obligació de presentar la inspecció tècnica o avaluació d'edificis s'ha de sancionar amb una multa de 600 € a 3.000 €, segons l'article 174 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
3. A aquest efecte, l'incompliment de l'obligació de presentar l'informe d'avaluació d'edificis s'entén com una infracció continuada mentre no es presenti aquest informe amb tota la documentació adjunta que aquesta Ordenança preveu.
4. La sanció s'imposa a cada càrrec d'una mateixa referència cadastral.

Article 13. Expedient sancionador

El procediment sancionador per incompliment de la presentació de l'informe d'avaluació d'edificis s'ha de dur a terme amb subjecció a les normes contingudes en el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del procediment sancionador de l'administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i la Llei



12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com a la resta de la normativa vigent.

Article 14. Mitjans d'execució forçosa

1. L'Ajuntament pot ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què fa referència l'apartat 1 de l'article 122 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, si escau, d'acord amb el resultat dels informes d'avaluació establits a l'article 125 d'aquesta llei.

2. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures següents:

a. L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per a fer les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada el cost del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.

b. La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists a l'article 187 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, fins que es compleixi l'obligació de conservació.

c. La convocatòria de concurs per a l'adjudicació, mitjançant l'execució substitutòria forçosa de la persona propietària, d'un programa d'actuació rehabilitadora en els termes establits a l'article 118 d'aquesta llei.

Disposició addicional primera

Els models d'informe i annexos continguts en aquesta Ordenança es poden completar i adaptar a la nova normativa que pugui entrar en vigor després que s'aprovi aquesta Ordenança, així com d'acord amb les noves aplicacions telemàtiques, mitjançant el corresponent acord de l'òrgan municipal competent per a això, sense haver de modificar aquesta Ordenança.

Disposició transitòria primera

La data límit per a presentar l'informe d'avaluació de l'estat de conservació d'edificis queda fixada de la manera següent:

1. Des de l'entrada en vigor de l'Ordenança i fins al transcurs d'un any comptador des de la publicació i entrada en vigor, per als edificis construïts o rehabilitats amb una antiguitat igual o superior a trenta anys.

2. Des del transcurs del termini de dos anys comptadors des de la publicació i entrada en vigor de l'Ordenança, i per a cada anualitat successiva, els edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat superior als trenta anys han de presentar l'informe abans del 30 de desembre de l'any en què es produeixi l'antiguitat.



Disposició transitòria segona

La data límit per a presentar l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de persones amb discapacitat en l'accés i la utilització de l'edifici i el certificat de l'eficiència energètica de l'edifici queda fixada de la següent manera:

1. Des de l'entrada en vigor de l'Ordenança i fins al transcurs d'un any comptador des de la publicació i entrada en vigor, per als edificis construïts o rehabilitats amb una antiguitat igual o superior a cinquanta anys.
2. Des del transcurs del termini de dos anys comptadors des de la publicació i entrada en vigor de l'Ordenança, i per a cada anualitat successiva, els edificis construïts o rehabilitats íntegrament amb una antiguitat superior als cinquanta anys han de presentar l'informe abans del 30 de desembre de l'any en què es produeixi l'antiguitat.

Disposició final i entrada en vigor

Aquesta ordenança entra en vigor una vegada publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i hagi transcorregut el termini de quinze dies previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, segons disposa l'article 70.2 de l'esmentada llei.

Annex 1. Model de relació d'habitatges i locals

Annex 2. Model de conclusió final favorable de l'informe d'avaluació de l'edifici

Annex 3. Model de final de mesures immediates de seguretat

