



ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años, tanto la normativa estatal como la autonómica valenciana han regulado con detalle el deber ciudadano de conservación y rehabilitación de las edificaciones y construcciones, dotando a las administraciones públicas de nuevos mecanismos de control sobre aquellos inmuebles que presentan singularidades que comprometan su adecuado mantenimiento.

Entre estos nuevos mecanismos adquiere singular importancia el Informe de Evaluación de los edificios, en cuanto instrumento de inspección periódica de los Ayuntamientos sobre los inmuebles de su término municipal, en un contexto en el que la coyuntura económica e inmobiliaria actual aconseja priorizar la rehabilitación y la renovación frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados.

La normativa estatal, en el artículo 9 apartado 1º del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, dentro del contenido del derecho de propiedad del suelo, deberes y cargas, sentó las bases de estos deberes de conservación, mejora y rehabilitación de las construcciones y edificaciones, al disponer:

“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación...”

Posteriormente, siguiendo el modelo adoptado por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, el Estado promulga la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuyo artículo 4 y disposición transitoria primera se dispone que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, o que pretendan acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, serán requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentren aquéllos a través de un Informe de Evaluación que acredite el estado de conservación del edificio y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Dicha normativa estatal efectúa un reenvío expreso a la legislación de cada Comunidad Autónoma, admitiendo que éstas puedan aprobar una regulación más exigente sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas municipales, dejando a las Comunidades Autónomas- por ejemplo- la competencia para determinar el organismo al que deba remitirse una copia para formar parte de un Registro integrado único, y a éstas y a los Ayuntamientos para concretar

la periodicidad de dicho informe de evaluación y las sanciones que pudieran derivarse de la inobservancia de este deber.

En cuanto al contenido del informe de evaluación, el apartado 2 del artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, indica los extremos mínimos que debería reflejar, mientras que en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, se establece un programa de apoyo a la implantación de este Informe de Evaluación describiendo su contenido en su Anexo II, sin perjuicio de admitir que cada municipio o Comunidad Autónoma puedan desarrollar un modelo propio de Informe de Evaluación técnica de edificios que sustituya al estatal, siempre que en el mismo se incluyan todos los aspectos que forman parte del referido Anexo II.

En este contexto cabe analizar la normativa urbanística valenciana, que regula la cuestión en el artículo 180 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), al abordar los deberes de conservación, rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. Esta disposición obliga a los propietarios de terrenos, construcciones y edificios a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, exigiendo un informe de evaluación a cargo de facultativo competente a los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años, o que pretenda acogerse a ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

La principal novedad de la normativa valenciana es que extiende la obligación de obtener este informe de evaluación a los propietarios de toda edificación catalogada, con independencia de su antigüedad, mientras que en los inmuebles de más de 50 años este deber no se circunscribe exclusivamente a los de tipología residencial de vivienda colectiva, dado que con la expresión “toda edificación” parece incluir también a las viviendas unifamiliares y a cualesquiera inmuebles de tipología no residencial, como las naves industriales, terciarias o recreativas, así como las destinadas a oficinas, almacenes y a otros usos complementarios.

Asimismo, el artículo 264 de la LOTUP establece una multa de seiscientos a seis mil euros a los propietarios que no efectúen la inspección periódica de las construcciones, lo que exige establecer un sistema de graduación de sanciones por incumplimiento de esta obligación legal.

La presente Ordenanza desarrolla el modelo de la normativa estatal y de la Comunidad Valenciana en materia de inspección de las edificaciones, ante la exigencia legal de que los Ayuntamientos garanticen la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y encuentra su fundamento en la autonomía municipal garantizada por la Constitución y por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que en sus artículos 4.1 a) y 22.2 d), reconoce a los municipios la potestad de autoorganizarse y al Pleno la competencia para aprobar normas que han de regir su organización y funcionamiento, dentro de los límites establecidos en dicha Ley en las Leyes dictadas por la Comunidad Autónoma.



TEXTO NORMATIVO

Artículo 1. El Informe de Evaluación de los Edificios: Objeto de la Ordenanza.

1.1 Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación en el término municipal de ONDA del Informe de Evaluación de las Edificaciones, como obligación de los propietarios de determinados inmuebles de proceder periódicamente a la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio por técnicos competentes, en los términos de la normativa vigente.

1.2 El objeto del Informe de Evaluación del Edificio (IEE) es la comprobación administrativa del cumplimiento, por parte de sus propietarios, del deber legal de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 180 de la LOTUP, o normativa equivalente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Será obligatorio la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, respecto a:

a) Toda edificación catalogada, pública o privada, con independencia de su antigüedad, entendiéndose por catalogada aquellas edificaciones que ostenten dicha categoría en los términos de la normativa valenciana sobre protección del patrimonio histórico-cultural, o equivalente.

b) Los edificios o naves, públicos o privados, cualesquiera que sea su tipología y uso, cuando concurren las circunstancias del artículo 9.2 y de la Disposición Transitoria Segunda de la presente Ordenanza.

c) Los edificios y viviendas unifamiliares, con independencia de su antigüedad, cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

2. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza las viviendas individuales que se integren en una Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal.

3. No será exigible el Informe de Evaluación de los Edificios en los inmuebles mencionados cuando, de conformidad con la normativa estatal o autonómica, exista un Informe de Inspección Técnica actualizado que ya permita evaluar el estado de conservación del edificio y las condiciones básicas de accesibilidad universal, en cuyo caso bastará completar dicho informe con la certificación de eficiencia energética del edificio y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por la presente Ordenanza.

Asimismo, cuando dicho Informe de Inspección contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto al acceso a ayudas y subvenciones públicas como a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, y también en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3. Sujetos obligados.

1. Están obligados a obtener el Informe de Evaluación de Edificios, en relación con los inmuebles de su titularidad:

- a) Los propietarios singulares.
- b) Las comunidades de propietarios legalmente constituidas.
- c) Las Administraciones públicas competentes, respecto de los edificios radicados en el término municipal.

2. Los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que pudiera derivarse del contrato de arrendamiento entre ambos.

Artículo 4. Plazos para la obtención de los Informes de Evaluación.

1. Se establecen los siguientes plazos genéricos para obtener el primer Informe de Evaluación de Edificios:

- a) Las edificaciones catalogadas, a los diez años de su construcción.
- b) Los edificios o naves de más de cincuenta años de antigüedad, en los plazos señalados en la Disposición Transitoria segunda de la presente Ordenanza.
- c) Los edificios y naves comprendidos en los supuestos del artículo 9.2 de la presente Ordenanza, en el plazo establecido en el requerimiento municipal.
- d) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas, siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

2. En todo caso, las edificaciones indicadas en los puntos a) y b) del apartado anterior deberán promover sucesivos Informes de Evaluación, al menos, transcurridos diez años desde el anterior y, en todo caso, desde la fecha de terminación total de cualquier intervención que hubiera alterado su configuración arquitectónica.

3. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende como antigüedad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, documentación de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la antigüedad basándose en cualquier dato que lo justifique, como por ejemplo la que se derive del Catastro Inmobiliario. En aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

4. Cuando los Servicios Técnicos Municipales, bien de oficio o a instancia de parte, detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación.



Artículo 5. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos, se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y disponga de las cualificaciones para suscribir estos informes que pudiera establecer el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y/o el Ministerio de Fomento, o ministerio equivalente.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. El informe y demás documentación que deba ser redactada y firmada por el técnico titulado, según la presente Ordenanza, deberán ir acompañados de la declaración responsable del mismo, en el que haga constar la titulación y datos de colegiación del firmante, así como el certificado del Colegio Profesional acreditativo de la colegiación del técnico.

Artículo 6. Condiciones básicas del edificio a evaluar en el Informe de Evaluación.

1. El Informe de Evaluación deberá 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 u otros elementos estructurales, y que comprometan la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) La higiene, salud y protección del medio ambiente y la salubridad y ornato, considerando, al menos, los siguientes apartados:

-La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y 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 generadas en ellos y de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

c) La seguridad de las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con capacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. El Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

Artículo 7. Contenido de los Informes de Evaluación.

1. Los Informes de Evaluación deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo anterior, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

a) Identificación del bien inmueble, con expresión de dirección y referencia catastral.

b) Evaluación del estado de conservación del edificio, describiéndose los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

En dicha descripción se incluirá estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran 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.

c) 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 realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

d) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá 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.

e) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínimo 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.



f) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior, 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.

Artículo 8. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en sentido favorable o desfavorable, bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

2. El informe será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos básicos de la edificación, en los términos del artículo 6 de la presente Ordenanza, por lo que su plazo de validez se extenderá a los diez años siguientes.

En este caso, en el informe se consignará expresamente que no existen deficiencias, sin perjuicio de las recomendaciones que pudieran indicarse en el mismo.

3. El informe será desfavorable cuando el inmueble presente deficiencias calificadas como muy graves, graves o leves, conforme a los siguientes criterios:

-Se calificará como muy grave cuando se constate la existencia generalizada de deficiencias que por su importancia afectan gravemente a la estabilidad del edificio y representen un peligro para la seguridad de las personas. En este caso, el técnico deberá indicar expresamente si es posible o no la rehabilitación del inmueble o si, por contra, debe instarse su demolición.

-Se calificará como grave cuando se constate la existencia de deficiencias que por su importancia se deben enmendar.

-Se calificará como leve cuando se constaten deficiencias de escasa entidad producidas por la falta de conservación.

4. En el supuesto de que el informe se emita en sentido desfavorable, en los términos del apartado anterior, éste deberá contener lo siguiente:

a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas, proponiendo un calendario de obras de conservación y/o rehabilitación y unos plazos de ejecución, atendiendo a sus características, entidad, complejidad y a lo establecido en la normativa sectorial aplicable. En todo caso, se deberá especificar si las intervenciones a realizar en el inmueble tienen o no la consideración de urgentes.

b) Descripción de las medidas de seguridad a medio o corto plazo que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias. En el supuesto de que los desperfectos detectados supusieran un riesgo inminente para la seguridad de las personas, el técnico dará parte de forma inmediata a los propietarios y al Ayuntamiento para que se adopten las medidas urgentes necesarias, al amparo de la normativa vigente, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

c) Señalamiento de aquellas patologías que requieran la realización de pruebas, ensayos o peritaciones que sobrepasan el alcance de la inspección, sin perjuicio de la obligación del técnico redactor de dar cuenta de ello a los propietarios.

- d) Indicación de si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas.
- e) Grado de ejecución y efectividad, en su caso, de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de las deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

5. Concluido el informe, éste se debe entregar a la propiedad del inmueble o a la persona representante de la comunidad de propietarios. La propiedad, seguidamente, deberá aportarlo ante el Ayuntamiento en los términos del artículo 9 de la presente Ordenanza.

6. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la Comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad del edificio o complejo inmobiliario, mientras no se refleje lo contrario en el informe, extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 9. Reglas para la presentación del Informe de Evaluación.

1. La presentación de los informes de Evaluación ante el Ayuntamiento, cuando sea exigible de conformidad con la presente Ordenanza, es una obligación de la propiedad de los inmuebles con independencia de que exista o no un requerimiento municipal para ello, y deberá realizarse dentro de los plazos señalados en el artículo 4 y en la Disposición Transitoria segunda de la presente Ordenanza.

Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del período fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria segunda de la presente Ordenanza, la Corporación se reserva la facultad de requerir expresamente dichos informes, de manera individualizada, en los siguientes supuestos:

- Cuando el edificio se vea o se haya visto afectado por un expediente de orden de ejecución o ruina, o una inspección municipal revele su necesidad.
- Cuando se presente una declaración responsable de segunda ocupación que suscite alguna duda o controversia.
- Cuando sea requerida a instancia de algún interesado u organismo, público o privado.
- Cuando se presuma o verifique la necesidad de ejecutar obras o actuaciones para la protección, rehabilitación o mejora del ambiente urbano o la seguridad de los edificios y/o viandantes.
- Cuando transcurridos los plazos de presentación del informe, y encontrándose el inmueble en el ámbito de aplicación de la Ordenanza, sea necesaria su justificación por cualquier otra causa no prevista en el presente apartado.
- A partir del año 2019, una vez superada la regulación temporal de la Disposición Transitoria segunda de la presente Ordenanza, cuando lo permita la normativa autonómica o estatal vigente.

Esta facultad municipal también será extensible al certificado acreditativo del cumplimiento de las medidas propuestas en un previo informe IEE.



3. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe descritos en el Anexo III de la misma, y deberá presentarse en modelo normalizado en el Servicio de Atención ciudadana del Ayuntamiento (SAT), así como en los demás registros públicos previstos en la normativa vigente.

Se deberá presentar, ante el Ayuntamiento, una copia del Informe de Evaluación en formato papel y otra en formato electrónico. La remisión al Ayuntamiento de los IEE será requisito necesario para la eficacia de los mismos.

De conformidad con el artículo 29.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe deberán remitir una copia del mismo, además de al Ayuntamiento, al organismo que determine la Comunidad Autónoma. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

4. Asimismo, los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio, en caso de existir, una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En aquellos supuestos en que el informe IEE señale daños que requieran una intervención urgente, se observará en su presentación las siguientes reglas:

a) Se acompañará el compromiso expreso de ejecución del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos así como las medidas u obras necesarias en los términos de dicho informe, sin perjuicio de la necesidad de obtener las autorizaciones administrativas pertinentes. En este caso, el Ayuntamiento podrá dar traslado del Informe IEE al departamento competente de la Generalitat Valenciana a los efectos de tratamiento estadístico.

b) Simultáneamente a la presentación del IEE se presentará declaración responsable, comunicación previa o, en su caso, solicitud de licencia de obras junto con su documentación accesoria.

c) El IEE deberá pronunciarse también acerca de la necesidad o no de establecer medidas para la protección de la vía pública y, por lo tanto, adoptarlas simultáneamente a la presentación de dicho informe, tras haber solicitado la correspondiente ocupación de la vía pública, y todo ello sin perjuicio de la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

6. En el supuesto de que el IEE se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

7. Sin perjuicio del apartado anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos 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 la presente Ordenanza.

8. Una vez presentado el IEE, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios, si lo hubiera. Los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar el estado de conservación de sus inmuebles.

9. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requerimientos estime convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 10. Consecuencias del incumplimiento de presentar el IEE en los plazos establecidos.

1. La finalización del plazo establecido para obtener el primer o sucesivos IEE sin acreditar su presentación actualizada en el Ayuntamiento, así como su presentación sin cumplir cualquiera de los requisitos señalados en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el informe de Evaluación.

2. La falta de presentación del informe IEE o del certificado acreditativo del cumplimiento de las medidas propuestas en un previo informe IEE, en el plazo de un mes desde el requerimiento expreso municipal, determinará la apertura de expediente sancionador y del procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas.

En estos casos, si en el plazo de 30 días naturales desde la fecha de la comunicación de apertura del procedimiento sancionador la propiedad aportase el informe o el certificado referido, se procederá al archivo de las actuaciones sin imposición de sanción alguna. Si esta presentación se verifica entre el mes segundo y tercero desde dicha comunicación de apertura, se procederá a reducir el importe de la multa en un 95%. En ambos casos, estas medidas de gracia no serán aplicables en los supuestos de deficiencias muy graves o que hayan requerido una intervención urgente o hubiesen atentado de forma inmediata contra la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

La sanción que pudiera imponerse será independiente y adicional de las multas coercitivas y del pago de la ejecución de las obras realizadas subsidiariamente por el Ayuntamiento.

3. Incumplida la obligación de presentar el IEE en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales correspondientes para realizar obras en sus inmuebles.

4. La ejecución subsidiaria del IEE por la Corporación será potestativa del Ayuntamiento y se sujetará a las siguientes reglas:

a) El órgano competente de la Corporación ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del IEE a costa del obligado, debiendo encomendarse al técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con la normativa vigente.

b) En la notificación de la resolución se señalará la fecha de inicio de la inspección, así como la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada



para su realización, 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 misma, a reserva de la liquidación definitiva. Si hubiere oposición de los propietarios o moradores a la práctica de inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del IEE.

c) Se dará traslado al obligado los importes correspondientes a la liquidación subsidiaria, que deberá efectuarse con carácter previo al inicio de las actuaciones materiales de ejecución.

Artículo 11. Consecuencias de la emisión desfavorable de Informes de Evaluación.

1. Ante la emisión desfavorable del informe de Evaluación, la propiedad del inmueble debe adoptar las medidas correctoras necesarias para enmendar las deficiencias, en la forma y plazo que establezca dicho informe, con independencia de que exista requerimiento municipal para ello.

A tal efecto, la propiedad deberá solicitar, obtener y/o presentar las autorizaciones administrativas necesarias para acometer las obras de conservación o rehabilitación que exijan los informes.

2. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de que el IEE de un inmueble es desfavorable, y sin perjuicio de las potestades de inspección de los servicios técnico-municipales, requerirá a la propiedad para que en el plazo de dos meses legalice las obras para subsanar las deficiencias detectadas en dicho informe y/o reveladas en la inspección municipal, con la advertencia de que en caso de incumplimiento se podrá incoar el expediente de orden de ejecución y sancionador.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará al órgano municipal competente para ordenar su ejecución subsidiaria, sobre la base de dichos informes de evaluación y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

3. Cuando el informe desfavorable revele la necesidad de realizar intervenciones urgentes, se observará lo dispuesto en el artículo 9.5 de la presente Ordenanza. En estos casos, el Ayuntamiento quedará facultado para comprobar, en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la presentación del informe IEE, si se ha procedido a la ejecución de las medidas propuestas en el informe por parte de los propietarios, lo que requerirá la previa obtención y/o presentación de las autorizaciones correspondientes. Dicho plazo podrá ser ampliado por causas justificadas.

4. Una vez ejecutadas las obras de conservación/repación previstas en los informes IEE desfavorables, los propietarios del inmueble deberán presentar ante la Corporación el certificado emitido por técnico competente acreditativo de que se han subsanado los reparos observados en la inspección, para su incorporación al Registro de Edificios, si lo hubiere.

5. En el supuesto de que al amparo del IEE el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido en la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su efectiva realización.

Artículo 12. Eficacia del IEE en relación con la acreditación del deber legal de conservación.

1. Los IEE favorables, que se encuentran debidamente actualizados, serán documento justificativo del cumplimiento ante la Administración del deber legal de conservación.
2. Cuando del contenido de los IEE se revelen deficiencias que requieran de algún tipo de intervención urgente, la eficacia del mismo a los efectos de acreditar el cumplimiento del deber legal de conservación se condicionará a la certificación por titulado competente de la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.
3. Cuando las deficiencias requieran de una intervención pero sin que ésta requiera carácter de urgencia, será suficiente para la justificación del cumplimiento legal de conservación la comprobación en la siguiente inspección periódica de la realización efectiva de las obras y trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible.
4. Las deficiencias recogidas en el informe en materia de eficiencia energética y accesibilidad no se considerarán a efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación, si bien deberán ser tenidas en cuenta en el caso de iniciar una rehabilitación del edificio. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por las normativas específicas.
5. Los informes de IEE podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución en aras a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los inmuebles, en aquellos casos en los que se constate el incumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios obligados.

Artículo 13. Registro de Edificios.

1. La Corporación elaborará un Registro de Edificios informatizado, dependiente del departamento de Urbanismo y susceptible de renovación continua, a los efectos de hacer constar:
 - a) Los informes de IEE que se presenten en el Ayuntamiento, bien a instancia de parte o a requerimiento municipal.
 - b) El listado de edificios obligados a efectuar el primer o sucesivos informes de evaluación, al amparo de la presente Ordenanza.
 - c) Las actuaciones que se realicen en los edificios como consecuencia de los informes de IEE desfavorables, entre las que se incluirán las obras de conservación, rehabilitación o acondicionamiento para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios, los ajustes en materia de accesibilidad así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.
2. Los datos que se reflejarán en relación con los inmuebles incluidos en el Registro de Edificios serán los siguientes:
 - a) Emplazamiento y referencia catastral, características, nivel de protección del inmueble y pertenencia, en su caso, a la zona de centro histórico protegido.
 - b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.



- c) Informes de Evaluación realizados previamente, en caso de existir, especificando su resultado y las eventuales deficiencias detectadas, su eventual subsanación o no, las obras de mantenimiento y conservación ejecutadas así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un informe de Evaluación desfavorable.
- e) Fecha del certificado acreditativo de la realización de las obras de intervención urgente recomendadas en el último informe.

3. Este Registro tendrá carácter interno y su finalidad será el control municipal del cumplimiento de las obligaciones derivadas del deber de conservación y de la normativa vigente en la materia. Los datos obrantes en el Registro serán públicos en cuanto a los datos básicos y a los solos efectos estadísticos, debiendo respetarse en todo momento la normativa vigente en materia de protección de datos de naturaleza personal.

4. Los datos obrantes en el Registro podrán ser modificados o corregidos de oficio o a instancia de parte cuando se compruebe la inexactitud de los mismos por parte de los servicios municipales.

Artículo 14. Infracciones y sanciones.

1. Se establece una multa económica de seiscientos a seis mil euros a los propietarios que incumplan las previsiones de esta Ordenanza en relación con sus inmuebles.

2. Siempre que no exista previsión expresa de régimen sancionador en la normativa estatal o autonómica, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local, de la siguiente manera:

- a) Leves, con multa de hasta el 10% de la cuantía máxima legal.
- b) Graves, con multa de hasta el 50% de la cuantía máxima legal.
- c) Muy graves, con multa de hasta el 100% de la cuantía máxima legal.

3. Se considerarán infracciones muy graves:

a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias muy graves, que requieran una intervención urgente o que atenten de forma inmediata contra la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

b) El falseamiento intencionado, por acción u omisión, de los informes IEE o de los certificados posteriores.

c) La falta de presentación en plazo sin causa justificada de los informes IEE o de los certificados posteriores, tras el requerimiento expreso municipal, respecto a inmuebles con deficiencias muy graves.

4. Se considerarán infracciones graves:

a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias graves, que requieran una intervención no urgente a

medio plazo o que pudiera comprometer en un futuro la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

b) La falta de presentación en plazo sin causa justificada de los informes IEE o de los certificados posteriores, tras el requerimiento expreso municipal, respecto a inmuebles con deficiencias graves o leves.

5. Se considerarán infracciones leves:

a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles con deficiencias leves o que requieran una intervención a largo plazo.

b) Cualquier otro incumplimiento no tipificado como muy grave o grave en la presente Ordenanza.

Artículo 15. Criterios de graduación de las sanciones.

Las sanciones se impondrán teniendo en cuenta para su graduación, la gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración, la reincidencia y la capacidad económica del infractor.

En la fijación de las multas se tendrá en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas, así como lo dispuesto en el artículo 10.2 de la presente Ordenanza.

Artículo 16. Los sujetos responsables.

1. Serán sujetos responsables de las infracciones del artículo anterior las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que ostenten la titularidad de los inmuebles.

2. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, será sujeto responsable la comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario que impida que se lleve a cabo el informe IEE o la realización de las obras subsiguientes a la misma.

3. También se considerarán responsables a los técnicos competentes que intencionadamente falseen u omitan datos en sus informes IEE o certificados posteriores.

Artículo 17. Procedimiento sancionador.

El incumplimiento de las previsiones de la presente Ordenanza habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador, que se realizará, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en la LOTUP, y en el Real Decreto 1398/93, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 18. Participación ciudadana.

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de las entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en



el registro municipal tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Disposición Transitoria Primera.

Se admitirán a efectos de lo dispuesto en la presente ordenanza y podrán incorporarse al Registro de Edificios sujetos a inspección técnica los informes emitidos por técnico competente con carácter previo a la entrada en vigor de esta norma, cualquiera que sea su forma, que contengan los resultados de la inspección realizada y, en concreto, la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

Disposición Transitoria Segunda. Calendario de realización de los Informes de Evaluación.

1. Se establece el siguiente calendario de fechas para las edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza:

-Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y hasta el 31 de diciembre de 2016 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1947.

-Durante 2017 se realizará el informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1948 y el 31 de diciembre de 1957.

-Durante 2018 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1958 y el 31 de diciembre de 1967.

2. A los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable antes del 28 de junio de 2013, sólo será exigible el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor del el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

Disposición Final Primera. Plazo para la elaboración del Registro de Edificios.

La Corporación dispondrá de un plazo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, para elaborar el Registro de Edificios.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO I. Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este anexo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan 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 u otros elementos estructurales, y que comprometen directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificio de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

Accesibilidad: Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Eficiencia energética: Relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: Entendiendo por tal la que tenga carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Intervenciones en los edificios: Se considerarán intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto



AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. : 964 600 050
Fax : 964 604 133
N.I.F.: P1208400J

de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

ANEXO II. Modificación del modelo de Informe de Evaluación.

El modelo de informe de Evaluación de Edificios a que se refiere el Anexo III podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

ANEXO III. Modelo de informe de Evaluación de los Edificios.

El modelo de informe de Evaluación de Edificios deberá ajustarse al establecido en cada momento por el Ministerio de Fomento y por la Consellería competente en materia de vivienda, indistintamente.

