



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO CREVILLET

##### 4921 ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

La Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2016, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios, publicándose el texto íntegro de dicha ordenanza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que a continuación se transcribe:

#### **ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

##### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 15 "contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas" del texto refundido aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el deber de conservación, mejora y rehabilitación de las construcciones y edificaciones en los siguientes términos:

*"1. 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 siguientes:*

*a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*

*c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene 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. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas."*

Por su parte, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su artículo 180, sobre "Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones" establece:

*"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las*



*condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

*2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:*

*a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa 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; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.*

*b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.*

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

*3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.*

*4. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados."*

El 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, dispone en su artículo 29 lo siguiente:

*"1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.*

*2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:*



a) *La evaluación del estado de conservación del edificio.*

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

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

*Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como 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.*

3. *El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.*

4. *El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.*

5. *El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.*

6. *Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. 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, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble."*

La disposición transitoria segunda de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre "Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios" establece:

*"1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y*



*de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:*

*a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.*

*b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.*

*Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá 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 de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.*

*c) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.*

*d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.*

*2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley."*

Asimismo, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, dispone en su 34 lo siguiente:

*"...Los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años que promuevan actuaciones de rehabilitación conforme a las medidas de fomento que se establezcan, estarán obligados a aportar certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa 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. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones*



*expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.*

*El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados”.*

El artículo 35 del mismo texto legal, establece que:

*“Las administraciones deberán velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y usuarios en cuanto a mantenimiento, conservación e inspección técnica periódica.*

*Los ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de las inspecciones a que se refiere el artículo anterior.”*

De acuerdo con el artículo 25.2, a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el municipio ejercerá, en todo caso, como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidades Autónomas, en materia de Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera Conservación y rehabilitación de la edificación.

Corresponde por tanto a la Administración Municipal la inspección, fiscalización y control del cumplimiento de los deberes de inspección, conservación y rehabilitación, que corresponde a los propietarios de los inmuebles afectados por esta Ordenanza Municipal, siendo ésta el instrumento adecuado para establecer los requisitos y criterios para su realización.

La presente Ordenanza se orienta hacia la adopción de medidas y regulación de elementos que faciliten y permitan a la administración un control y seguimiento adecuado del cumplimiento del deber legal de conservación e inspección periódica de edificaciones, mediante la homogeneización de los modelos de Informe de Evaluación de Edificios, la creación de un Registro de Edificios sujeto a tal obligación y la regulación de los procedimientos de requerimiento de Informes de Evaluación de Edificios y de las actuaciones administrativas que implique el cumplimiento de la obligación.

## **TEXTO NORMATIVO**

### **ARTICULO 1. Objeto de la Ordenanza.**

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza, la regulación en el ámbito del término municipal Crevillent, de la realización y presentación del Informe de Evaluación del Edificio, como obligación de los propietarios de determinados inmuebles establecida por la legislación vigente de proceder periódicamente a la inspección técnica de los mismos por técnicos competentes que cuenten con la capacitación establecida en el artículo tercero de esta Ordenanza.

2. El objeto del Informe de Evaluación del Edificio es la comprobación administrativa del cumplimiento, por parte de sus propietarios, del deber legal de conservación y rehabilitación establecido por la normativa en vigor.





## **ARTICULO 2. Ámbito de aplicación del Informe de Evaluación del Edificio.**

1. Están sujetos a la realización del Informe de Evaluación del Edificio, a cargo de facultativo competente, conforme se regula en esta Ordenanza, y a remitir el Informe al Ayuntamiento:

a) Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años.

En el caso de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con la anterior normativa aplicable y con anterioridad al 28 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor de la anterior Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ahora refundida en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015), se exigirá el Informe de Evaluación del Edificio cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años a contar desde el 28 de junio de 2013. Si así fuere el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) Los propietarios de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

2. No están sujetos al cumplimiento de esta obligación las cuevas, por su consideración de excavación en el subsuelo, no así las casa cueva, que por contener una edificación, estarán sujetas a la realización del Informe de Evaluación del Edificio, en la parte de construcción externa.

3. En el caso de viviendas y locales integrados en una comunidad de propietarios, el deber de realizar el Informe de Evaluación del Edificio corresponderá a la propia comunidad.

4. No obstante, una vez agotado, el plazo para la presentación del Informe de Evaluación del Edificio, sin que éste se haya presentado por el propietario, o comunidad de propietarios, podrán presentarlo los titulares de derechos reales sobre la edificación, tales como, arrendatarios, usufructuarios...

5. En la presente Ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción. No obstante, en caso de que se ejecutasen, de acuerdo con las licencias o autorizaciones requeridas, obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como su sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha emisión del preceptivo certificado final de obra.

La edad del edificio se acreditará con lo siguientes documentos, enumerados por orden de preferencia:

(1) Certificado final de obra expedido por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente.



- (2) Licencia de primera ocupación.
- (3) Certificado catastral.
- (4) Cualquier otro medio de prueba admisible en derecho, y en particular, por certificación técnica en función de su tipología y elementos constructivos.

### **ARTÍCULO 3. Capacitación para el Informe de Evaluación de Edificios.**

1. El Informe de Evaluación del Edificio deberá ser realizado por un técnico facultativo competente, o en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. Se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 30 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.

2. Los propietarios o, en su caso, la comunidad de propietarios del edificio, encargarán al técnico o entidad seleccionado, a su voluntad, la realización del Informe de Evaluación del Edificio.

El técnico realizará la inspección y elaborará un informe detallado de la misma, en el que se identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral, que contendrá de manera detallada lo dispuesto en los artículos siguientes, y se adaptará al modelo establecido por la Generalitat Valenciana (Informe de Evaluación del Edificio de la Comunidad Valenciana IEE-CV) cuya plantilla se encuentra en la página web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio>. Junto al informe se aportará, formando parte del mismo, la plantilla que se adjunta a esta Ordenanza como Anexo, en la que el técnico responsable del Informe, deberá calificar el resultado de la evaluación como favorable o desfavorable, así como, determinar las propuestas de actuación y el plazo para su ejecución.

### **ARTÍCULO 4. Registro de Edificios sujetos al Informe de Evaluación del Edificio.**

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación de Edificios exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios sujetos obligados a realizar el Informe, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios, los Informes de Evaluación favorables o desfavorables, las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, así como cualquier otra información relacionada con el deber regulado en esta Ordenanza.

3. Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, deberá estar informatizado, y recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con el Informe de Evaluación del Edificio remitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos



b) Referencia catastral.

c) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

d) Informes de Evaluación de los Edificios realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

e) Descripción de la licencia solicitada o declaración responsable, en su caso, u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

En cualquier momento se podrá proceder a la incorporación al Registro de todos aquellos inmuebles que no hubiesen sido inscritos inicialmente y de los cuales por cualquier causa se tenga conocimiento.

#### **ARTÍCULO 5. Contenido del Informe de Evaluación del Edificio.**

Los Informes de Evaluación del Edificio que se emitan a resultas de las inspecciones efectuadas, se ajustarán, en todo caso, al modelo establecido por la Generalitat Valenciana (Informe de Evaluación del Edificio de la Comunidad Valenciana IEE-CV) cuya plantilla se encuentra en la página web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio> y al Anexo de esta Ordenanza, e identificarán el inmueble, con expresión de su referencia catastral y deberán contener de manera detallada la siguiente información:

a) La evaluación del estado de conservación: en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa 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; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.





d) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

#### **ARTÍCULO 6. Unidades mínimas del Informe de Evaluación del Edificio.**

El número mínimo de unidades que en esta Ordenanza se exige para considerar que el Informe de Evaluación refleja el estado de conservación real del edificio, es el siguiente:

|   |            |
|---|------------|
| Local, planta baja, sótano, y cubiertas .....                 | Todos      |
| Hasta 2 viviendas .....                                       | 2 Ud       |
| De 3 a 4 viviendas .....                                      | 3 Ud       |
| De 5 a 9 viviendas .....                                      | 4 Ud       |
| De 10 a 19 viviendas.....                                     | 6 Ud       |
| De 20 a 39 viviendas.....                                     | 10 Ud      |
| De 40 a 60 viviendas.....                                     | 16 Ud      |
| El resto por cada fracción de 20 Ud que supere las 60 Ud..... | 4 Ud extra |

#### **ARTÍCULO 7. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación de Edificios.**

1. El Informe de Evaluación de Edificios se cumplimentará según el modelo establecido por la Generalitat Valenciana (Informe de Evaluación del Edificio de la Comunidad Valenciana IEE-CV) cuya plantilla se encuentra en la página web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio>, al que habrá de adjuntarse el Anexo de esta Ordenanza y deberá presentarse, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el Registro de General del Ayuntamiento o a través de cualquiera de los modos previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Los obligados deben presentar dos copias del Informe, una en soporte papel, y otra en soporte informático. Una vez presentado el informe, éste se incluirá en el Registro de Edificios.

2. El primer Informe de Evaluación del Edificio deberá presentarse, dentro del año siguiente a aquél en que el edificio o la construcción cumpla 50 años de antigüedad. Para el caso de edificaciones catalogadas dentro del año siguiente en que se produzca su catalogación.

Los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan una antigüedad superior a 50 años, o que ya se encuentren catalogados y no dispongan de primer Informe de Evaluación del Edificio, deberán realizarlo en el plazo específico de cinco meses. Con esta finalidad, el Ayuntamiento, requerirá al propietario o a la comunidad de propietarios, que tengan la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, para que de modo voluntario, en el plazo de cinco meses, a contar desde la recepción del requerimiento, procedan al cumplimiento de la referida obligación, mediante la presentación del Informe de Evaluación del Edificio.

Al efecto, se seguirá el calendario fijado en la Disposición Transitoria Única de esta Ordenanza.



En caso de que el edificio, haya sido sometido, a obras de rehabilitación o reestructuración, que hayan afectado a la totalidad del mismo, se tendrá en cuenta la fecha de terminación de aquéllas, para calcular la antigüedad del edificio.

Los propietarios de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán presentar el Informe con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

3. Los sucesivos Informes de Evaluación del Edificio deberán presentarse dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido los diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior Informe de Evaluación con independencia de la fecha en que se presentó.

4. La eficacia del Informe exige la presentación del mismo en el Registro General del Ayuntamiento a través de los medios referidos en este artículo, sin perjuicio, de su presentación en los demás registros previstos en la normativa en vigor. A su vez, el Ayuntamiento remitirá una copia del mismo, legitimada por el Secretario del Ayuntamiento, para su depósito en el Registro de la Propiedad.

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

#### **ARTÍCULO 8. Evaluación y resultado del Informe de Evaluación del Edificio.**

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable (Anexo Ordenanza).

a) Será favorable cuando el edificio reúna las condiciones adecuadas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la edificación.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, si de acuerdo con el Informe de Evaluación del Edificio, éste fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos serán, en todo caso, **exigibles a partir del 4 de diciembre de 2017.**

b) En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable, debiendo reflejarse el siguiente contenido:

- 1) Localización de los desperfectos y las deficiencias apreciados.
- 2) Breve descripción de las mismas
- 3) Pruebas y ensayos realizados.
- 4) Posibles causas.
- 5) Medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad y plazo para la ejecución de las mismas.
- 6) Observaciones.



7) Fotografías, expresivas del contenido del Informe, en las que se aprecien las deficiencias detectadas.

8) Plazo de ejecución de las obras a realizar. Fecha de inicio y finalización de las obras.

2. Una vez presentado el Informe de Evaluación del Edificio, por la Oficina Técnica Municipal, se emitirá informe por el que se declare la conformidad o no del mismo, a la dispuesto en esta Ordenanza. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en el mismo, concediéndole a tal efecto un plazo de diez días hábiles, advirtiéndole que, en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará el informe como no presentado, procediéndose del modo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

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

4. Una vez transcurridos el plazo o plazos otorgados para la subsanación del informe, se emitirá un nuevo informe por la Oficina Técnica Municipal, por el que se declare la conformidad o disconformidad del Informe de Evaluación del Edificio y de la documentación aportada a lo previsto en la presente Ordenanza. Tras lo cual por los Servicios Jurídicos Municipales se emitirá informe sobre la adecuación a la legalidad del contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

#### **ARTÍCULO 9. Efecto de los Informes de Evaluación de los Edificios en función de su resultado.**

1. El Informe de Evaluación del Edificio contendrá un pronunciamiento expreso favorable o desfavorable de la inspección efectuada, al efecto, se adjunta a esta Ordenanza, como Anexo, plantilla que deberá aportarse junto al Informe de Evaluación formando parte del mismo, en la que el técnico responsable del Informe, deberá calificar el resultado de la evaluación como favorable o desfavorable, así como, determinar las propuestas de actuación y el plazo para su ejecución. El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, comunicará a los propietarios el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Informe de Evaluación favorable. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido los diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior Informe de Evaluación, siguiéndose el mismo procedimiento establecido en el artículo anterior.

b) Informe de Evaluación Desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación, no pudiendo exceder, en cualquier caso, el plazo referido de seis meses. Asimismo, comprenderá las medidas cautelares o inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.



En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento lo comunicará a la propiedad que deberá solicitar licencia municipal, o declaración responsable, en su caso, para proceder a la ejecución de las obras indicadas en el Informe de Evaluación realizado, atendiendo a los plazos de inicio y finalización de las obras previstos en el informe, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

Cuando del Informe de Evaluación del Edificio con resultado desfavorable, se deban adoptar medidas cautelares o inmediatas de seguridad, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o sus inmediaciones, éstas se adoptarán en el plazo de 24 horas a contar desde la fecha en que el informe haya tenido entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 10. Incumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación de Edificios.**

1. Los Informes de Evaluación de Edificios deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento, requerirá al propietario o a la comunidad de propietarios, que tengan la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, para que de modo voluntario, en el plazo de cinco meses, a contar desde la recepción del requerimiento, procedan al cumplimiento de la referida obligación, mediante la presentación del Informe de Evaluación del Edificio.

Al efecto, se seguirá el calendario fijado en la Disposición Transitoria Única de esta Ordenanza.

2. No obstante, lo anterior, la obligación de la realización y presentación del Informe de Evaluación del Edificio en las condiciones y plazos fijados en la Ley y en esta Ordenanza corresponde a los propietarios del edificio. En ningún caso la falta de información o comunicación por parte del Ayuntamiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación del Edificio a los propietarios o a la comunidad de propietarios puede justificar el incumplimiento de la obligación de su realización y de su deber de conservación y mantenimiento del edificio.

3. La finalización del plazo de cinco meses otorgado por el Ayuntamiento, sin haberse acreditado el cumplimiento de la obligación, con la presentación del informe resultante de la primera o, en su caso, sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber previsto en esta Ordenanza.

Al efecto, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución, por la que requerirá nuevamente, a los obligados para que en el plazo de dos meses presenten el Informe de Evaluación de Edificios, apercibiéndoles que, en caso contrario, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, con periodicidad mensual, por un importe de 150 euros cada una, reiterándose tales multas de persistir el incumplimiento sin que éstas puedan exceder de un total de diez, así como, en su caso, proceder a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, ejerciendo su competencia de inspección,



llevando a cabo la inspección y el Informe de Evaluación a costa de los obligados. Todo ello, con independencia, de la incoación, del correspondiente expediente sancionador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 264.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

4. En la notificación de la resolución por la que se acuerde proceder a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados, deberá señalarse la fecha en que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo o entidad de inspección competentes, a quienes se encomiende su realización y el importe al que ascienden los trabajos de inspección y elaboración del Informe de Evaluación, que será repercutido a los interesados, asimismo, se harán constar en la notificación, los recursos que procedan.

5. Si hubiera oposición de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble y realización del Informe de Evaluación del Edificio.

6. A los efectos de la ejecución subsidiaria se considera la valoración del informe a realizar a razón de 100 €/Ud., a la que añadirá una cantidad correspondiente al anexo de un laboratorio de control homologado indicando las pruebas del estudio patológico a realizar, en el caso de que el técnico las exija. Cuando dicho anexo sea necesario, se sumará al coste del IEE completo, 80 € más por el anexo mencionado del laboratorio de control.

De conformidad con estos datos que serán actualizados anualmente, la valoración mínima para vivienda unifamiliar sería de 580 €, considerando que la totalidad del inmueble y la vivienda son una misma cosa. En los restantes casos, es decir, cuando existan más de una vivienda por edificio, la valoración será según estos precios unitarios, y los elementos y unidades a añadir; es decir habrá un mínimo de 580 € a los que se sumará el número de viviendas y locales o fracción que sean objeto del inmueble. A las citadas cantidades habrá que sumarles el correspondiente IVA.

Los técnicos de la bolsa establecida al efecto se atenderán a dicha valoración como pago de sus honorarios profesionales por el trabajo efectuado. El incluirse voluntariamente en la bolsa de trabajo establecida supondrá la aceptación de estas tarifas.

#### **ARTICULO 11. Incumplimiento de realización de las actuaciones previstas en el Informe de Evaluación del Edificio.**

1. Cuando se diera un Informe de Evaluación desfavorable, y se procediera por la propiedad a la rehabilitación o conservación del inmueble, deberá acreditarse mediante certificado/informe del técnico competente, la ejecución de las obras llevadas a cabo, indicando que se han subsanado las deficiencias y que se han alcanzado las condiciones que permiten pronunciarse con un informe favorable. El certificado/informe se presentará en el Registro General del Ayuntamiento o a través de cualquiera de los modos previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Del referido certificado, se dará, asimismo traslado al Registro de la Propiedad.

En el caso de adopción de medidas cautelares o urgentes el certificado/informe acreditará su idoneidad y suficiencia, estableciendo el plazo en que éstas se pueden mantener, las revisiones que fueran necesarias para mantener las debidas condiciones de seguridad, y el tiempo estimado en que puede mantenerse el uso sin





acometer las obras definitivas de rehabilitación o definiendo aquellas que resulten imprescindibles.

De todo ello, se dejará constancia en el Registro de Edificios, dándose traslado al Registro de la Propiedad, a los efectos oportunos.

2. La no realización por parte de los propietarios de las obras necesarias para restituir y mantener el edificio en el estado legalmente exigible conforme a lo previsto en el Informe de Evaluación Edificio y en los plazos señalados en el mismo, constituye un incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, pudiendo dictar el Ayuntamiento la correspondiente orden de ejecución.

Al efecto, el Ayuntamiento requerirá nuevamente, a los obligados para que en el plazo de dos meses procedan a la realización de las actuaciones previstas en el Informe de Evaluación del Edificio, apercibiéndoles que, en caso contrario, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por un valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas y con un importe mínimo de 150 euros, reiterándose tales multas de persistir el incumplimiento, sin que éstas puedan exceder de un total de diez y, en su caso, proceder a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados, hasta el límite del deber de conservación. Con independencia, de la incoación, en su caso, del correspondiente expediente sancionador por la infracción o infracciones cometidas.

Todo ello, sin perjuicio, del resto de medidas que se puedan adoptar, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable.

3. No obstante, el Ayuntamiento podrá iniciar la las actuaciones correspondientes encaminadas a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias para subsanar las deficiencias recogidas en el Informe de Evaluación del Edificio, en especial de aquellas que revistan el carácter de urgente, dando traslado al obligado de los importes correspondientes a la liquidación subsidiaria, que deberá de efectuarse una vez finalizadas las obras, cuando la urgencia de las mismas, no permita determinar un presupuesto estimado de su coste, con anterioridad a su ejecución.

La sanción, que en su caso, corresponda, es independiente y adicional al pago de la ejecución de las obras realizadas subsidiariamente por parte del Ayuntamiento.

## **ARTÍCULO 12. Régimen sancionador.**

1. El incumplimiento de los deberes previstos en esta Ordenanza, podrá dar lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción del deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones, en los términos previstos en la el Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y demás normativa aplicable en su caso. El artículo 264.2 de la Ley 5/2014 referida, sanciona el incumplimiento del deber regulado en esta Ordenanza, con multa de 600 a 6.000 euros.

2. Serán responsables de las infracciones previstas en esta Ordenanza, tanto en el caso de no presentación del Informe de Evaluación del Edificio, como en el caso de no llevar a cabo las obras prescritas en el mismo, los propietarios. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la Comunidad Propietarios o, en su caso,



el propietario que impida que se lleve a cabo la inspección, el Informe de Evaluación del Edificio, y en su caso, la realización de las obras subsiguientes a la misma.

3. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y demás normativa sectorial de aplicación, en su caso.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Tramitación electrónica.**

El Ayuntamiento arbitrará las medidas oportunas para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos a la utilización de medios electrónicos en la actividad administrativa, previstos en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, mediante la adaptación de los procedimientos y trámites previstos en esta Ordenanza a la normativa municipal reguladora de la administración electrónica.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Remisión a la normativa vigente.**

Las referencias que en la presente Ordenanza se hacen a la normativa vigente en el momento de su aprobación, se entienden hechas también a la normativa que, en su caso, la sustituya, incluido el modelo de Informe de Evaluación del Edificio, establecido por la Generalitat Valenciana, sin necesidad de modificar la Ordenanza.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Calendario de los Informes de Evaluación de Edificios.**

Con el objeto de llevar a cabo un proceso ordenado de fiscalización de los edificios sometidos a la obligación de efectuar el Informe de Evaluación del Edificio, y dado que el primer año no se pueden realizar todas las inspecciones de aquellos inmuebles que alcancen la antigüedad de 50 años, las inspecciones se han distribuido sobre la base de la siguiente programación, en función de la antigüedad de los inmuebles, repartiendo la cantidad entre los cinco años siguientes.

| <b>AÑO DE TRAMITACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO</b> | <b>AÑO DE ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE</b> |
|--|---------------------------------------|
| 2016   | HASTA 1900                            |
| 2017   | DE 1901 A 1940                        |
| 2018   | DE 1941 A 1963                        |
| De 2019 a 2024   | 1964                                  |
| De 2020 a 2025   | 1965                                  |

En los años sucesivos y dado que cada diez años se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio, se seguirá el mismo orden establecido en la tabla expuesta, añadiendo, en todo caso, los nuevos inmuebles que cumplan con los 50 años de antigüedad.

En ningún caso, esta disposición transitoria podrá justificar el incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento del edificio.



No obstante, el calendario anterior, cuando los Servicios Técnicos Municipales, detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario para que realice de manera anticipada el Informe de Evaluación del Edificio.

**DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.**

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, una vez aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, y cumplidos los requisitos y plazos señalados en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y estará en vigor hasta tanto no se acuerde su modificación o derogación por el Ayuntamiento en Pleno.

EL ALCALDE

D. César Augusto Asencio Adsuar.



**ANEXO**

**DATOS DEL TÉCNICO REDACTOR**

Nombre:

Titulación:

Colegio Oficial:

Nº Colegiado:

Email:

Teléfono:

**DATOS GENERALES DEL EDIFICIO**

Dirección:

Ref. Catastral:

Persona de Contacto:

Teléfono:

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

Favorable

Desfavorable

**ELEMENTO DE INSPECCIÓN: CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Propuesta de actuación:

Plazo:

**ELEMENTO DE INSPECCIÓN: FACHADAS Y MEDIANERIAS**

Propuesta de actuación:

Plazo:



**ELEMENTO DE INSPECCIÓN: CUBIERTAS Y AZOTEAS**

Propuesta de actuación:

Plazo:

**ELEMENTO DE INSPECCIÓN: INSTALACIONES**

Propuesta de actuación:

Plazo:

**RESUMEN DE PROPUESTA Y PLAZO:**

En Crevillent, a      de      de 201

Firma del técnico redactor