

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

- Artículo 1. *Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.*
Artículo 2. *Obligados*
Artículo 3. *Forma y plazos de presentación del informe de evaluación de los edificios.*
Artículo 4. *Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.*
Artículo 5. *Contenido del informe de evaluación.*
Artículo 6. *Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios.*
Artículo 7. *Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Evaluación de los Edificios.*
Artículo 8. *Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Evaluación de los Edificios.*
Artículo 9. *Compromiso de Ejecución y certificación de la efectiva ejecución de las obras.*
Artículo 10. *Régimen general del deber de conservación.*
Artículo 11.- *Infracciones y Sanciones*
Disposición adicional primera
Disposición adicional segunda
Disposición transitoria primera
Disposición transitoria segunda
Disposición derogatoria
Disposición final

Artículo 1. Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.

1. Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios de efectuar un informe periódico dirigido a determinar el estado de conservación de las edificaciones y construcciones, y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.

3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en los informes periódicos, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público así como sobre el grado de eficiencia energética de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Artículo 2. Obligados

1.- Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios de los mismos.

2. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo de los sujetos obligados a realizarla, de un informe de evaluación expedido por técnico facultativo competente, conforme al modelo

tipo vigente en cada momento, y su posterior presentación en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería.

3. A estos efectos se presentará un informe de evaluación por cada edificio, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares.

Sólo podrá presentarse un informe de evaluación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.

No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

Artículo 3. Forma y plazos de presentación del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de Evaluación de los Edificios deberá presentarse conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2. El primer Informe de Evaluación de los Edificios deberá presentarse en el plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de esta ordenanza.

Se realizará una revisión periódica dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos este artículo, la Gerencia de Urbanismo podrá requerir, de forma motivada, la realización del Informe de Evaluación de los Edificios, concediendo un plazo específico para su realización.

Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de evaluación por parte de los sujetos obligados, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación

3. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos:

- licencia de ocupación
- certificado final de obras
- cualquier medio de prueba admisible en derecho.

No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación, y siempre que así sea determinado previamente por los técnicos municipales a la vista de la entidad y alcance de las obras realizadas, el plazo de presentación del primer Informe de evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La Gerencia de Urbanismo colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

Artículo 4. 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 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o norma que lo modifique o sustituya.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del 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. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación.

1. El informe de evaluación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, cumplimentando para ello los modelos oficiales aprobados. En la valoración final del estado de conservación del edificio se debe indicar, de manera inequívoca, si ésta es favorable o desfavorable.

Con carácter previo a la redacción del informe, el técnico redactor determinará los trabajos y estudios previos que considere necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación, describiéndolos en el Informe de evaluación.

El informe de evaluación del edificio contendrá:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo 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.

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

c) 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.

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

2. El informe de evaluación de los edificios deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, los sujetos obligados al informe de evaluación, deberán adoptar, bajo supervisión técnica, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté supervisando.

De esta forma, única y exclusivamente podrán realizarse, bajo supervisión técnica, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., e igualmente deberá comunicarse de forma inmediata, a la Gerencia de Urbanismo, su efectiva instalación, mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las haya supervisado.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

Artículo 6. Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios.

Sin perjuicio del Registro Autonómico previsto legalmente, a los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro Municipal informatizado de los Informes de Evaluación de Edificios, en la Gerencia de Urbanismo, que será público y en el que quedará constancia respecto de cada edificio, como mínimo los siguientes datos:

- Identificación de la edificación o construcción mediante referencia catastral, dirección y número de policía.
- Año de construcción.
- Protección asignada por el planeamiento.
- Número de expediente asignado.
- Para cada Informe de evaluación presentado constará: fecha de presentación y de inclusión en este Registro, conclusión final y subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe, mediante Certificado de la realización efectiva de las obras.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de evaluación del edificio se unirán al libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 7. Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Evaluación de los Edificios.

El cumplimiento, en tiempo y forma, de la obligación de presentación del Informe de Evaluación de los Edificios, en donde se exprese, tanto el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y eficiencia energética, como en su caso la necesidad de acometer obras para alcanzar dichas condiciones, facultará a los sujetos obligados a realizarla, a solicitar cualquier tipo de ayuda para la conservación y/o rehabilitación que la Gerencia de Urbanismo establezca en la correspondiente Ordenanza municipal.

Una vez presentada la documentación acreditativa de la realización del Informe de Evaluación del Edificio, los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento, previo pago de la tasa estipulada al efecto, la emisión de una Placa distintiva, con indicación del número de expediente municipal en el que se ha tramitado.

Artículo 8. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Evaluación de los Edificios.

1.- El incumplimiento del deber de presentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los Edificios, tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística al incumplimiento del deber de dotarse del informe de evaluación del edificio o equivalente.

2.- No podrá concederse ayuda para la conservación y/o rehabilitación de la edificación que establezca la Gerencia de Urbanismo sin cumplir en plazo con la obligación de presentar el Informe de Evaluación de los Edificios.

En el caso de presentación fuera de plazo del informe de evaluación de los Edificios quedará facultado, a partir de esa fecha, para solicitar las ayudas que la Gerencia de Urbanismo tenga establecidas para la conservación y/o rehabilitación de la edificación.

3.- Si transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación de los Edificios, los obligados no hubieran realizado éste o el informe no se ajustara al contenido establecido en el modelo vigente, el órgano competente le ordenará la realización del mismo, o le requerirá para la subsanación de los defectos observados, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarlo, con advertencia de que se procederá a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados y a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 9. Compromiso de Ejecución y Certificación de la efectiva ejecución de las obras.

1. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de la Gerencia de Urbanismo, en aquellos supuestos en los que el informe de evaluación de los edificios concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de conservación legalmente exigibles, será necesario además por parte de los obligados la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el Informe de evaluación de los edificios recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción, se acompañará el compromiso de ejecución expreso de solicitar los permisos y licencias oportunas, en un plazo máximo de 6 meses, y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias.

En aquellos supuestos en los que el informe señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia, por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas, en un plazo máximo de dos meses, así como iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias, según el informe de evaluación de los edificios, una vez obtenida la previa licencia para las mismas.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo en materia de

conservación, que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos, el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de evaluación del edificio, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

b) Si el informe de evaluación de los edificios justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en el artículo 5.2, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo supervisión técnica, recogidas en el IEE que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, informe técnico justificativo sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento, la Gerencia de Urbanismo pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado a).

En cualquier caso, la Gerencia de Urbanismo ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 5.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores - obras de conservación o rehabilitación- incluyen la necesidad de aportar la certificación de la ejecución efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, según modelo oficial, tras la conclusión de las obras ejecutadas.

2.- Si en la valoración final del Informe de Evaluación de los Edificios se prevé la realización de obras para alcanzar un adecuado estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal, o el grado de eficiencia energética del mismo, los obligados deberán presentar, una vez realizadas aquellas, ante la Administración Municipal, una Certificación de la Efectiva ejecución de las obras en el modelo establecido al efecto.

Artículo 10. Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente, y de las facultades de inspección urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo en materia de conservación.

El incumplimiento de los compromisos asumidos en el Compromiso de Ejecución supone incumplimiento de la obligación de conservar, y será objeto de sanción en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de evaluación de los edificios o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

Artículo 11.- Infracciones y Sanciones.

1.- El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios, cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas, constituye infracción muy grave.

2.- Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa hasta 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 701,00 hasta 1.500 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 1.501,00 hasta 3.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

3.- El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la legislación urbanística vigente y en las Normas de procedimiento administrativo común.

Disposición adicional primera

Los modelos de Informe de Evaluación de los Edificios, que son los incluidos en el anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE 10 de abril de 2013), la ficha de obras propuestas, los compromisos de ejecución y la certificación de la efectiva ejecución de las obras, contenidos en el Anexo 1, podrán ser completados y adaptados 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, o aquellos que los modifiquen o sustituyan.

Disposición adicional segunda

Para fomentar el mejor cumplimiento de esta Ordenanza, la Gerencia Municipal de Urbanismo profundizará y ampliará la colaboración con todos los Colegios Profesionales y Asociaciones Vecinales implicadas en la gestión del Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición transitoria primera

De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria primera de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se establecen los siguientes plazos para la presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios:

1.- Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y durante el año 2014 se realizará el informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1943.

2.- Durante los años 2015 y 2016 se realizará el informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1944 y el 31 de diciembre de 1953.

3.- Durante los años 2017 y 2018 se realizará el informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1954 y el 31 de diciembre de 1963.

Disposición transitoria segunda

Cuando, de conformidad con la normativa municipal vigente hasta la entrada en vigor de la presente ordenanza, exista un Informe de Inspección Técnica de los Edificios, en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) del artículo 4 de la Ley 8/2013, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c) del citado artículo, y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ordenanza.

No será preciso complementar con la certificación referida anteriormente aquellos informes de Inspección Técnica de los Edificios en los que concurran los siguientes supuestos:

- ITE presentada antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2013.
- ITE presentada después de la entrada en vigor de la Ley 8/2013 y antes de la entrada en vigor de esta ordenanza, respecto de edificaciones que no tengan tipología residencial de vivienda colectiva.

Disposición derogatoria

Se deroga la ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de edificaciones y construcciones publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 16 de noviembre de 2012.

Disposición final

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

APROBACIÓN INICIAL: Pleno 24-febrero-2014 (elevada a definitiva)
(B.O.P. nº 96, de 22/05/2014)