

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

ÍNDICE

1. Objeto de la ordenanza
2. Participación ciudadana
3. Obligados
4. Plazos y edificios sujetos a informe
5. Técnicos competentes
6. Listado anual de edificios obligados
7. Censo y Registro de edificios
8. Condiciones del edificio que debe evaluar el informe
9. Contenido del informe
10. Evaluación y resultado del informe
11. Forma y plazo
12. Efecto en función de su resultado
13. Del cumplimiento de la obligación de ejecutar el informe
14. Régimen sancionador
15. Realización subsidiaria
16. Coordinación administrativa

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios.

Disposición transitoria. Calendario de realización de los informes de evaluación

Disposición final. Entrada en vigor.

ANEXO 1. Definiciones.

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Art. 1. Objeto de la ordenanza.

Será de obligado cumplimiento generar un informe de evaluación del edificio con el objeto de dar cuenta del estado de conservación y cumplimiento de normativa sobre accesibilidad así como en la edificación residencial colectiva de la eficiencia energética del mismo, en base a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley estatal 8/2.013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y en el Decreto autonómico 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio del Gobierno de Cantabria.

Art. 2. Participación ciudadana.

El Ayuntamiento de Castro Urdiales, para promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de asociaciones vecinales y/o culturales en aquellos casos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios profesionales correspondientes.

Art. 3. Obligados.

- a) La obligación de generar el Informe de Evaluación del Edificio recae en los Propietarios, sean personas físicas o jurídicas, Comunidades de Propietarios o Agrupaciones de Comunidades de Propietarios.
- b) Las obras necesarias para corregir los defectos constructivos o los problemas de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios y su incumplimiento en el plazo legal establecido, supondrá la aplicación del régimen sancionador.
- c) Los propietarios tienen la obligación de colaborar con la inspección que efectúen los técnicos encargados del Informe, facilitando el acceso a elementos comunes, viviendas y locales, prestando la documentación necesaria, etc.

Art. 4. Plazos y edificios sujetos a informe.

- a) Están sujetos a Informe de Evaluación todos los edificios de vivienda colectiva de antigüedad igual o mayor a 50 años, el cual se generará en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio (*Reconstrucciones, redistribuciones interiores, ampliaciones...*), o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido de forma expresa por el Ayuntamiento, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable y anterior a la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuyo caso 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 aplicación de la Ley 8/2013.

Cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias importantes en el estado de conservación del edificio, el Ayuntamiento podrá solicitar al propietario de manera anticipada el Informe de Evaluación del Edificio.

- b) El Informe de Evaluación se deberá renovar cada diez años, de acuerdo a los modelos oficiales, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la presentación del primer informe.
- c) Se entiende como edad de la edificación, el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación de las obras de construcción, que será acreditado mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación, Escrituras

acreditativas del final de la obra, Certificado catastral o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. Si no existiera esta documentación, el Ayuntamiento calculará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique y si no fuera posible determinarlo con exactitud bastará con tener en cuenta el año aproximado. Cuando se trate de intervenciones que alteren la configuración arquitectónica de la edificación (*Reconstrucciones, redistribuciones interiores, ampliaciones...*) el plazo de presentación del Informe, así como sus renovaciones contará a partir de la fecha de terminación de dichas obras.

- d) Están excluidos del Informe de Evaluación aquellos edificios que hayan sido declarados en ruina por el órgano municipal competente.
- e) El Informe de Evaluación de los Edificios con antigüedad superior a 50 años que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina en el que no haya recaído resolución administrativa del órgano municipal, se realizará cuando la resolución fuese absoluta de ruina. En tal caso, el informe se realizará en el plazo indicado por el Ayuntamiento.

Art. 5. Técnicos competentes

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.

Art. 6. Lista anual de edificios obligados

El Ayuntamiento podrá publicar anualmente la lista de edificios que estén obligados según la normativa en vigor y esta Ordenanza, a generar el informe de Evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

Art. 7. Censo y Registro de Edificios

- a) El Ayuntamiento realizará un Censo de Edificios obligados a elaborar el Informe de Evaluación, que renovará anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por antigüedad les corresponda y que deberá remitir al gobierno autonómico.
- b) El Censo Municipal de Edificios, deberá estar informatizado, recogerá de forma Centralizada los siguientes parámetros:
 - a. Situación, características, nº viviendas, nivel de protección del edificio y vinculación, en su caso, al centro histórico.
 - b. Fecha de construcción.
 - c. Informes de Evaluación previos, especificando su resultado y si hubo obras de mejora, de mantenimiento o conservación.
 - d. Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, como consecuencia de un Informe de Evaluación desfavorable.
- c) El Censo es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento del deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta ordenanza.
- d) El Objetivo principal de este Censo municipal es colaborar con la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Cantabria que gestionará el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios, de naturaleza administrativa y carácter público, gratuito y autonómico.

Art. 8. Condiciones del Edificio que debe evaluar el informe

El Informe se deberá ajustar al modelo del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2.013-2.016, o norma que en el futuro lo sustituya.

El Informe deberá contener, de manera detallada, los tres puntos siguientes:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) Las condiciones de accesibilidad universal del edificio, de acuerdo a la normativa vigente, estableciendo si se deben o no ejecutar obras para garantizarla.
- c) El certificado de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Art. 9. Contenido del Informe

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, especialmente aquellos que pudieran resultar peligrosos para las personas: cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales etc, 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 a 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. Esta información podrá servir para mejorar la calidad energética del edificio, sin que pueda influir, en ningún caso, en el resultado, favorable o desfavorable, del Informe.
- d) Plano de situación donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- e) Fotografías del exterior y zonas comunes de interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se identifiquen, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados.

- f) El redactor añadirá una Declaración responsable según el modelo del Anexo del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio. La declaración responsable no será exigible si el Informe estuviera visado por el colegio profesional correspondiente.

Art. 10. Evaluación y resultado

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio será favorable o desfavorable. Será favorable cuando el edificio cumpla con todos los requisitos básicos de la edificación del apartado **a)** del artículo 8 de esta Ordenanza. Será desfavorable en todos los demás casos.
- b) Si fuera desfavorable, o aún siendo favorable contuviese algún apartado desfavorable, el Ayuntamiento actuará según la gravedad de las deficiencias o incumplimientos y de acuerdo a la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística. Si las deficiencias fueran corregidas con posterioridad al Informe, en caso de que éste hubiera sido desfavorable se presentará un nuevo Informe que evalúe el edificio una vez subsanadas dichas deficiencias.
- c) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal establecerá si la edificación es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Art. 11. Forma y plazo

- a) El Ayuntamiento deberá comunicar al menos con tres meses de antelación al cumplimiento de cincuenta años del edificio, o en su caso a cada inspección periódica posterior, a los propietarios de los inmuebles afectados, la obligación de obtener el Informe de Evaluación del Edificio, con indicación del plazo para su realización y las consecuencias de su incumplimiento.
- b) El Informe se corresponderá con el modelo del Anexo II del Real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, o norma que en el futuro lo sustituya.
- c) Se deberán presentar dos copias en papel y una copia en digital (.pdf) del Informe, independientemente de su resultado, dentro del plazo máximo de cinco años desde el cumplimiento de los cincuenta años de antigüedad, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido de forma expresa por el Ayuntamiento. Los sucesivos Informes se presentarán cada diez años, contado desde la fecha de vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.
Si el Informe fuera elaborado utilizando la plataforma informática gratuita del Ministerio de Fomento (<https://iee.fomento.gob.es/>), en la copia digital deberá adjuntarse el archivo exportable de extensión .iee.
- d) La eficacia de la inspección efectuada, requiere la presentación del Informe en la Oficina de Registro del Ayuntamiento.
- e) Los propietarios del edificio adjuntarán una copia del Informe de Evaluación al Libro del Edificio o documentación técnica alternativa existente, siendo responsables de su custodia.
- f) Si el Informe de Evaluación se presenta sin ajustarse al contenido establecido en esta Ordenanza, se requerirá al interesado para que la corrección o ampliación del mismo en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince días, advirtiéndole que en caso de no subsanar los defectos el Informe se dará por no presentado.
- g) Si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, los servicios técnicos municipales actuarán de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.
- h) Una vez presentado el Informe de Evaluación se procederá a su anotación en el Censo de Edificios.
- i) El Ayuntamiento podrá realizar cuantas peticiones de documentación o aclaraciones estimen convenientes para completar, explicar o justificar el contenido del Informe.

Art. 12. Efecto de su resultado

Tras la entrega en el Registro del Informe de Evaluación y posterior anotación, el Ayuntamiento podrá comunicar el resultado:

1. Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de volver a presentar un nuevo Informe en el plazo de diez años.
2. Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, o aún siendo favorable contiene algún aspecto desfavorable, deberá detallar las deficiencias a reparar proponiendo las obras necesarias y un plazo apropiado, tendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que establezca la normativa vigente. Además se establecerán las medidas de seguridad oportunas.
En este caso, el Ayuntamiento procederá conforme a la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística, dictando las órdenes de ejecución que procedan al objeto de que se subsanen las deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación. En caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras oportunas.
La falta de ejecución, total o parcial, de las reparaciones pertinentes, legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base del Informe de Evaluación o imponer multas coercitivas para su efectiva ejecución.
3. Si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse según los plazos marcados por la normativa técnica vigente, debiendo comunicar al ayuntamiento su ejecución.

Art. 13. Del cumplimiento de la obligación de ejecutar el informe

- a) Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

1. Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.
 2. En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.
 3. Los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Censo de edificios con el fin de acreditar su estado de conservación.
- b) Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.
1. Finalizado el plazo para la presentación del Informe de Evaluación, sin que se haya acreditado la realización del mismo, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.
 2. Ante la persistencia en el incumplimiento, el Ayuntamiento procederá de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística y régimen sancionador, pudiendo incoar el correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución subsidiaria.
 3. Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos, los propietarios perderán el derecho a acceder a subvenciones municipales, en caso de que las hubiera.
 4. el incumplimiento del deber de elaboración y presentación del Informe de Evaluación del Edificio en el tiempo y forma establecidos tendrá la consideración de infracción urbanística de carácter leve, siendo de aplicación el régimen de sanciones establecido para dicho tipo de infracción por la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Art. 14. Régimen sancionador

La falta de presentación del Informe de Evaluación, o en su caso la falta de respuesta a los requerimientos municipales, dará lugar a que el ayuntamiento ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado-propietario de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización del Informe de Evaluación de forma subsidiaria a su costa.

Art. 15. Realización subsidiaria

Ante el incumplimiento del obligado-propietario de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el Ayuntamiento mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, 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 los propietarios se opusieran a la visita de inspección, se solicitará la correspondiente orden judicial para la entrada y realización de Informe de evaluación.

Art. 16. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

Disposición adicional primera. Creación del Censo de edificios.

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de esta Ordenanza en el Boletín Oficial de Cantabria, el Censo de Edificios previsto en esta Ordenanza y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición transitoria. Calendario de realización de los informes de evaluación.

Se establece el siguiente calendario de fechas para la obtención del primer informe:

1. Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y hasta el 31 de diciembre de 2014, se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1913 (más de 100 años).
2. Durante el año 2015 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1914 y 31 de diciembre de 1933 (entre 80 y 100 años).
3. Durante el año 2016 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1934 y 31 de diciembre de 1948 (entre 65 y 80 años).
4. Durante el año 2017 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1949 y 31 de diciembre de 1963 (entre 50 y 65 años).
5. Durante el año 2018 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1964 y el 31 de diciembre de 1968 (edificios de 50 años).

Disposición final. Entrada en vigor.

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

ANEXO 1. Definiciones.

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 comprometan 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 con 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.

Mejora de la eficiencia energética:

Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio:

Aquella 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 otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Intervenciones en los edificios:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen Construido.
- 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.
- d) 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 mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.