

Por acuerdo del Pleno de día 30 de abril de 2015 fue aprobada definitivamente la Ordenanza reguladora del informe de evaluación de los edificios de Palma de Mallorca, publicado en el BOIB núm. 73 de 16.05.15, entró en vigor el día siguiente de su publicación

*Texto consolidado de carácter informativo. Incluye sus posteriores modificaciones y correcciones para facilitar su lectura. El texto oficial publicado en el BOIB puede consultarse en esta misma página web.*

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

### ÍNDICE

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### CAPITULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Inmuebles obligados y no obligados a la presentación del informe

Artículo 3. Personas obligadas

Artículo 4. Plazo de presentación del informe

#### CAPITULO II. Contenido y tramitación del informe de evaluación de edificios

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación

Artículo 6. Partes del informe de evaluación

#### CAPITULO III. Eficacia del informe

Artículo 7. Resultado del informe

Artículo 8. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación

Artículo 9. Deber general de conservación

#### CAPITULO IV, Capacitación y modelos de presentación del informe de evaluación de edificios

Artículo 10. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios

Artículo 11. Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios.

#### CAPITULO V. Registro de informes de evaluación

Artículo 12. Registro de informes de evaluación de edificios.

#### CAPITULO VI. Régimen sancionador y de ejecución forzosa

Artículo 13. Régimen sancionador

Artículo 14. Expediente sancionador

Artículo 15. Efectos del incumplimiento de realización de obras previsto en el informe IEE

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

RELACIÓN DE ANEXOS INCLUIDOS EN LA ORDENANZA

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La inspección técnica se configura como un poderoso instrumento de fomento de la conservación de las edificaciones. Es la mejor forma de asegurar el deber de conservación al que hace referencia la Ley estatal del suelo, en su art. 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El 22 de diciembre de 2008 el Pleno del Ayuntamiento de Palma aprobó con carácter definitivo la modificación de la Ordenanza municipal sobre la inspección técnica de los edificios (publicada en BOIB núm. 185 ext. de 31.12.08), cuyo objeto era la regulación de la obligación formal de los propietarios de los edificios de realizar un informe y constatar el estado de conservación y seguridad del inmueble.

Posteriormente, ha ido surgiendo diferente normativa comunitaria y estatal, como el 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 urbana, 2013-2016. Se trata de un Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios, que tiene como objeto el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ha ido más allá y establece la obligatoriedad de realizar un Informe de Evaluación de los Edificios en sustitución del informe de Inspección Técnica de los Edificios. Se trata de un informe que no solo ha de contemplar el estado de conservación del inmueble, sino que también debe evaluar las condiciones funcionales de éste respecto a la exigencia básica sobre accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, así como informar sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

El Consejo Europeo de marzo de 2007 puso de relieve la necesidad de aumentar la eficiencia energética en la Unión para alcanzar el objetivo de reducir su consumo energético en un 20 % para 2020, y abogó por una aplicación rápida y completa de las prioridades establecidas por la Comisión Plan de acción para la eficiencia energética, contemplando el considerable potencial de ahorro energético rentable que posee el sector de los edificios. El 40 % del consumo total de energía en la Unión corresponde a los edificios. Por ello, la reducción del consumo de energía y el uso de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la edificación constituyen una parte importante de las medidas necesarias para reducir la dependencia energética de la Unión y las emisiones de gases de efecto invernadero.

Mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

La aplicación de un enfoque común en la certificación de eficiencia energética de edificios y la inspección de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado, a través de especialistas cualificados o acreditados, cuya independencia debe garantizarse basándose en criterios objetivos, permitirá armonizar los esfuerzos realizados por los Estados miembros en el terreno del ahorro energético en el sector de la edificación y aumentará la transparencia respecto a la eficiencia energética en el mercado inmobiliario de la Unión en beneficio de los futuros propietarios y ocupantes.

Y por último, ya entrando en la legislación de nuestra comunidad autónoma, la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares, L. 2/2014 (BOIB núm. 43 de 29 de marzo de 2014), establece en su art. 118 la obligatoriedad de presentar un informe de evaluación del edificio, en el que se acredite la conservación del

edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación, así como la certificación de la eficiencia energética del edificio.

Con el paso del tiempo, el concepto de deber de conservación ha ido evolucionando en la normativa y hasta el Tribunal Supremo se ha pronunciado en el sentido de considerar el deber de conservación como uno de los deberes básicos del propietario, primario y sustancial, que incluye también el deber accesorio de demostrar su cumplimiento, pues se trata de un deber de “resultado”, de manera que el deber accesorio es inherente al de conservación.

Por todo ello, se hace necesaria la adaptación de la Ordenanza al nuevo marco legislativo y a la experiencia acumulada desde la puesta en práctica de la primera Ordenanza.

Esta nueva Ordenanza pretende continuar involucrando al ciudadano en el deber legal de la conservación de la edificación, facilitando el cumplimiento de la misma mediante la simplificación del trámite administrativo. Para ello, se han creado unos modelos de informe con el propósito de concienciar a los propietarios del mencionado deber de conservación de los inmuebles.

Además, la presente Ordenanza profundiza en la definición de los conceptos básicos de aplicación y desglosa detalladamente la documentación que debe presentarse para contribuir, si cabe, en mayor medida, a proporcionar a los propietarios y técnicos redactores competentes los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizar el informe de evaluación de edificios en los términos establecidos en la normativa existente.

En el caso de que el informe de evaluación de edificios sea favorable, el efectivo cumplimiento del deber de conservación se entenderá cumplido con la presentación del mismo.

En el caso de que el informe de evaluación de edificios sea desfavorable, se entenderá cumplido el deber de conservación con la presentación de la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios favorable, una vez se hayan realizado las obras derivadas del informe inicial.

El procedimiento sancionador también cambia sustancialmente. El hecho de no presentar el informe IEE implica la apertura de un expediente sancionador por la comisión de una infracción urbanística. En el caso de que no se lleven a cabo las obras derivadas del informe, se iniciará un procedimiento de ejecución forzosa mediante la apertura de un expediente de multa coercitiva.

Por último, cabe destacar que la Ley de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares prevé la creación del Registro de informes de evaluación de edificios, por lo que se remitirán los Informes de Evaluación de los Edificios a la consejería competente en materia de vivienda, cuando éstos se vayan presentando.

En definitiva, con la experiencia que ya tenemos y la presente Ordenanza se pretende seguir aumentando el cumplimiento del deber de conservar las edificaciones y mejorar de esta forma la imagen y seguridad de los edificios de Palma de Mallorca.

## ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LES EDIFICIOS DE PALMA DE MALLORCA

### CAPÍTULO I Disposiciones generales

#### **Artículo 1.** Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es la regulación de la obligación formal de los propietarios de construcciones y edificaciones a presentar de forma periódica un INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, en el cual se ha de acreditar:

- 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 a 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.

#### **Artículo 2.** Inmuebles obligados y no obligados a la presentación del informe.

1. Están sujetos a primer informe de Evaluación todos los edificios con una antigüedad igual o superior a 50 años, independientemente de su uso, con las excepciones previstas en este mismo artículo.
2. A los efectos de presentar el preceptivo informe de evaluación, se entiende por “edificio” (ver “definiciones”, en anexo 1) un cuerpo constructivo único, con independencia de su situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares, y en todo caso:
  - Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales
  - Las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales indivisibles que condicionen su uso.
  - Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
3. En el caso de un edificio con diferentes unidades constructivas, que cuenten con diferentes años de construcción, primará la antigüedad de la construcción principal (ver “definiciones”, en anexo 1).
4. Podrán exceptuarse de la presentación del informe de evaluación a instancia del interesado y previa comprobación municipal:
  - Los edificios y construcciones sometidos a normativa sectorial específica, tales como estaciones transformadoras.
  - Plazas de aparcamiento individualmente consideradas. (ver “definiciones”, en anexo 1)
  - Edificaciones de escasa entidad (ver “definiciones”, en anexo 1)

#### 5. Edificios con régimen diferenciado

Los inmuebles sin uso, por estar pendientes de rehabilitación o demolición, deberán ser inspeccionados, y en caso de que el Informe de Evaluación de Edificios sea desfavorable, no se considerará obligatoria su reparación, pero sí el cumplimiento del deber general de conservación del inmueble en condiciones de ornato y seguridad.

#### 6. Edificios de tipología diferente a la residencial.

En el caso de las edificaciones que no sean de tipología residencial de vivienda colectiva, el informe de evaluación de edificios únicamente ha de contemplar el estado de conservación del inmueble.

#### **Artículo 3.** Personas obligadas.

1. La obligación de someter las construcciones a inspección, y elaboración del Informe de Evaluación de Edificios, corresponde a los propietarios.

2. La obligación de presentar este informe es de las personas físicas y/o jurídicas que ostenten la PROPIEDAD del inmueble, o, en su caso, de la comunidad de propietarios, que lo podrán hacer por sí mismas o a través del representante que designen. A estos efectos, y en caso de que el representante no esté debidamente acreditado, se entenderá por representante a la persona que suscriba el informe.

3. En el caso de que el inmueble se encuentre arrendado, el inquilino, de forma subsidiaria, podrá presentar el Informe de Evaluación de Edificios siempre y cuando acredite que el propietario haya incumplido su deber de presentación.

4. Los propietarios deberán disponer de un seguro del edificio que cubra la responsabilidad civil, sin que sea necesario la presentación del mismo ante el Ayuntamiento; la acreditación de su existencia puede ser exigida por la administración municipal en cualquier momento.

#### **Artículo 4.** Plazos de presentación del informe.

1. Están sujetos a primer informe de Evaluación los inmuebles de antigüedad igual o superior a 50 años que no hayan presentado informe de ITE de acuerdo a la ordenanza municipal sobre la Inspección Técnica de Edificios.

2. 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 y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas, sin perjuicio de la obligación de la propiedad de comunicar a la Gerencia del Catastro Regional la existencia de errores subsanables.

3. Deberá presentarse informe de evaluación con una periodicidad de diez años a contar desde la fecha de obligación de inspección técnica, de acuerdo a la ordenanza anterior, o de evaluación de acuerdo a la presente ordenanza.

4. Suspensión del Plazo para presentar el informe: en el caso de la existencia de un inmueble en obras o en previsión de iniciarlas, la propiedad puede solicitar la suspensión del plazo de presentación del informe de evaluación siempre y cuando se aporte la licencia de obras o cualquier documento aceptado en el derecho vigente.

En cualquier caso, la suspensión será por un plazo determinado en función del establecido en la licencia para la ejecución de las obras o, en su caso, la demolición del inmueble.

5. Los edificios que hayan sido objeto de una REHABILITACIÓN INTEGRAL, estarán obligados a la realización de inspección y presentación de informe de evaluación de edificios a los 50 años desde la finalización de las obras (ver “definiciones”, en anexo 1).

6. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los propietarios de los edificios podrán, voluntariamente, presentar el Informe de Evaluación de los Edificios con anterioridad a la fecha en la que están obligados a presentarlo de acuerdo con la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO II

### Contenido y tramitación del informe de evaluación de edificios

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación.

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 1 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio: inspección visual que incluya 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.

e) En caso de informe favorable, fotografías en color en las que se identifique el edificio.

Si el informe es desfavorable, aparte de las fotografías en color en las que se identifique el edificio, también fotografías de las lesiones detalladas en el informe.

2. El informe realizado se debe referir a la totalidad del inmueble, identificará el bien con expresión de las referencias catastrales que lo componen y extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas que lo configuran.

3. En el caso de informes presentados por comunidades de propietarios la instancia de presentación del informe deberá detallar las referencias catastrales de todas las partes que comprende el inmueble, indicando las que han sido inspeccionadas y las que no.

En el caso de que por causas excepcionales no se haya inspeccionado la totalidad del inmueble, el técnico que realiza el informe deberá indicar si con la parte del edificio inspeccionado se puede emitir un informe favorable o, por el contrario, si resulta imprescindible inspeccionar las partes no inspeccionadas para entender que el inmueble cumple con el deber de conservación.

De todos modos, será imprescindible que la inspección incluya necesariamente la fachada, plantas bajas, sótanos, las construcciones bajo cubierta y cubiertas, así como resto de elementos comunes.

4. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, el inspector deberá trasladar a la propiedad del inmueble la necesidad de realizar la apertura de catas para la verificación del estado del elemento o elementos constructivos ocultos, así como las pruebas que considere necesarias, no emitiendo el informe hasta no haberse completado las comprobaciones necesarias.

5. Queda excluida de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones de gas, eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.

#### **Artículo 6.** Partes del informe de evaluación de los edificios.

El Informe de Evaluación de Edificios consta de tres partes:

- Primera parte: Evalúa el estado de conservación del edificio, cuyo resultado será favorable o desfavorable, con la descripción de la deficiencias detectadas en cimentación, estructura, fachadas y medianerías, cubiertas y azoteas, e instalaciones generales del edificio

- Segunda parte: Evalúa las condiciones básicas de accesibilidad. En el informe se indicará si el inmueble es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

- Tercera parte: Certificado de eficiencia energética del edificio, que se deberá aportar sólo en los casos de informe de edificio de tipología residencial colectiva.

(ver modelo de página Web habilitada por el Ministerio de Fomento)

### CAPÍTULO III **Eficacia del informe**

#### **Artículo 7.** Resultado del informe de evaluación de edificios.

El resultado del informe de evaluación comprenderá el de las partes que lo integran:

1. El resultado de la parte primera, del estado de conservación del edificio, puede ser:

a) FAVORABLE: en caso de que se haya inspeccionado la totalidad del inmueble o la parte que el técnico considere suficiente para valorar si el inmueble cumple con el deber de conservación y, no es por tanto necesario realizar ningún tipo de intervención.

b) DESFAVORABLE: cuando el inmueble no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y/o ornato público, de acuerdo a las valoraciones realizadas en el informe técnico según el modelo adoptado (modelo de informe de Evaluación de Edificios facilitado el Ministerio de Fomento en su página Web).

2. El resultado de la segunda concluye con la consideración del técnico sobre la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

3. El resultado de la parte tercera será el que figure en el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.

En caso de que el resultado de la evaluación del estado de conservación sea DESFAVORABLE, se especificará en que supuesto de los siguientes se enmarca:

A.- Necesidad de llevar a cabo obras obligatorias.

En este caso los propietarios estarán obligados a la reparación de las lesiones descritas en el informe de evaluación, sin necesidad de que la administración les requiera expresamente la realización de las obras de reparación.

Se establece un plazo máximo de seis meses para iniciar el trámite de solicitud de licencia o comunicación previa, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentación del informe según el año de construcción del inmueble. En caso de incumplimiento de esta obligación se podrá iniciar procedimiento de ejecución forzosa de acuerdo al artículo 15 de esta ordenanza.

Una vez realizadas las obras señaladas, y a efectos de finalizar el expediente y considerar cumplida la obligación de conservación recogida en esta Ordenanza, se deberá presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS, (de acuerdo con el modelo recogido en el anexo 3) en el que el técnico haga expresa mención de que las obras ya han sido ejecutadas conforme a la licencia de obras obtenida o comunicación previa presentada, según el caso que corresponda.

B.- Existencia de peligro inminente, por existir algún riesgo para las personas y/o bienes, y en consecuencia, necesidad de llevar a cabo medidas cautelares e inmediatas de seguridad, imprescindibles y urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta la realización del resto de obras a realizar, previa licencia o comunicación previa, pudiendo dar lugar a dos situaciones:

B.1) Se presente Asume del técnico director de la obra, y nombramiento de empresa constructora (en su caso).

Se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas, el técnico deberá manifestarlo aportando el anexo 4, de finalización de las medidas inmediatas de seguridad; sin perjuicio de la obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS en el plazo previsto en esta ordenanza.

B.2) No se presente Asume del técnico director de la obra.

Dará lugar a la tramitación de una orden de ejecución de acuerdo con la legislación vigente en cuanto a las medidas inmediatas de seguridad para evitar el peligro, sin perjuicio de la

obligación que tiene el titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, de acuerdo el apartado 2.1 del presente artículo, así como de presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS en el plazo previsto en esta ordenanza.

**Artículo 8.** Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación.

1) En caso de que el informe de Evaluación de Edificios sea desfavorable, una vez realizadas las obras en el plazo concedido, se debe presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), con indicación del expediente de licencias con el que se han hecho las obras y obtenido el certificado final de obra o la comunicación previa (según el caso).(Anexo 3)

2) La no presentación de la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en los plazos previstos, supone el incumplimiento de la obligación de conservar y podrá dar lugar a la ejecución forzosa de acuerdo el artículo 15 de la presente Ordenanza.

**Artículo 9.** Deber general de conservación.

La presentación del informe de Evaluación de Edificios va dirigida al cumplimiento del deber de conservación, sin perjuicio del régimen jurídico de otros sistemas previstos en la legislación urbanística vigente y de la facultad inspectora de la Administración.

#### CAPÍTULO IV

#### **Capacitación y modelos de presentación del informe de evaluación de edificios**

**Artículo 10.** Capacitación para el informe de evaluación de los edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito por los técnicos facultativos competentes. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o que acrediten la cualificación necesaria, de acuerdo a la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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.

**Artículo 11.** Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios.

1. El modelo de informe de Evaluación de Edificios será el facilitado por el Ministerio de Fomento en su página Web.

Con el fin de dar cumplimiento a esta Ordenanza, se deberá presentar una copia del Informe de Evaluación de Edificios en papel y además en archivo XML y en formato PDF, en soporte magnético (CD, DVD, Memoria USB).

En los supuestos de disparidad de los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML.

2. Otros modelos que serán obligatorios, en su caso:

- RELACION DE VIVIENDAS Y LOCALES (ANEXO 2)

- CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME de EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (ANEXO 3)

(De necesaria presentación cuando el informe inicial es desfavorable e imprescindible para acreditar el cumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ordenanza)

Debe indicar el expediente de comunicación previa o licencias de obras, con el que se han llevado a cabo las obras y obtenido el certificado Final de Obra, de acuerdo con el informe de evaluación de edificios inicialmente presentado.

- MODELO DE FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD, en caso de llevar a cabo medidas de seguridad de forma inmediata. A presentar por el técnico director de la obra una vez finalizadas. (ANEXO 4).

## CAPÍTULO V

### Registro de informes de evaluación

**Artículo 12.** Registro de informes de evaluación de edificios.

1. Una vez recepcionados por el Ayuntamiento los Informes de Evaluación de los Edificios, éstos serán remitidos a la Consejería competente en materia de Vivienda para que la información que contengan se incorporen al Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

2. Lo mismo será de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes que se hubieran derivado de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

## CAPITULO VI

### Régimen sancionador y de ejecución forzosa

**Artículo 13.** Régimen sancionador.

1. Finalizado el plazo establecido para la presentación del Informe de Evaluación de Edificios, de acuerdo el año de construcción del inmueble, la falta de presentación del Informe de Evaluación de Edificios o de las sucesivas inspecciones, se considerará como incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como una infracción urbanística leve, según el art. 176 de la Ley 2/2014, de 25 de Marzo, de Ordenación y uso del suelo (LOUS); y dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

2. La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecido en esta Ordenanza, será de 600 hasta 1.500 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente con la presentación del Informe, tras el inicio del procedimiento sancionador y antes de imponer la sanción, en cuyo caso la cuantía de la sanción sería de 150 euros.

3. En los edificios protegidos en cualquiera de sus categorías (BIC, R y r, catalogados....) que no se presente el Informe de Evaluación de Edificios, la sanción será de hasta 2.999 euros, a no ser que se subsane el incumplimiento con la presentación del Informe, tras el inicio del procedimiento sancionador y antes de imponer la sanción, en cuyo caso cuantía de la sanción sería de 150 euros.

4. A estos efectos, el incumplimiento de la obligación de presentación del INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS se entenderá como una infracción continuada en tanto no se presente el mencionado informe con toda la documentación adjunta que esta Ordenanza contempla.

5. La sanción será impuesta a cada cargo de una misma referencia catastral.

**Artículo 14.** Expediente sancionador.

El procedimiento sancionador por incumplimiento de la presentación del Informe de Evaluación de Edificios se llevara a cabo con sujeción a las normas contenidas en el RD 1398/1993, de 4 de agosto, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, y la ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Islas Baleares; así como al resto de normativa vigente.

**Artículo 15.** Efectos del incumplimiento de realización de obras previsto en el informe de evaluación de edificios.

Si una vez cumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios, este es DESFAVORABLE, en cuanto a la parte del estado de conservación, y no se acredita con el informe de CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE, que se han llevado a cabo las obras necesarias previstas en el informe, el ayuntamiento procederá a conceder un último plazo de 3 meses para presentarlo.

Transcurrido el nuevo plazo de tres meses señalado persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros sucesivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de tres meses para la realización de las obras previstas en el Informe de Evaluación de Edificios presentado por la propiedad del inmueble; todo ello sin perjuicio del resto de medidas de ejecución forzosa previstas en la ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Los modelos de informe y anexos contenidos en esta ordenanza 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, meditante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

En aplicación de los plazos establecidos en la presente ordenanza se establece el siguiente calendario:

CALENDARIO PARA LA PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)	
Año presentación	Grupo de edificios obligados a presentar el IEE
2015	Edificios construidos hasta 1965 (incluido) y que NO presentaron la ITE
2016	Edificios construidos en 1966
2017	Edificios construidos en 1967
2018	Edificios construidos en 1968
2019	Edificios construidos en 1969 + construidos antes de 1900 y/o catalogados
2020	Edificios construidos en 1970 + construidos entre 1900 - 1910

2021	Edificios construidos en 1971 + construidos entre 1911 - 1930
2022	Edificios construidos en 1972+ construidos entre 1931 - 1940
2023	Edificios construidos en 1973 + construidos entre 1941 - 1950
2024	Edificios construidos en 1974 + construidos entre 1951 - 1960
2025	Edificios construidos en 1975 + construidos entre 1961 - 1965
2026	Edificios construidos en 1976 + construidos en 1966 (2º informe)

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Para los inmuebles construidos hasta el año 1965, los informes de Inspección Técnica de Edificios elaborados de acuerdo a la normativa anterior que se presenten en el Ayuntamiento en los 3 primeros meses de vigencia de la presente Ordenanza, serán admitidos y se dará por cumplido la obligación de presentación del informe de conservación.

Los edificios construidos con posterioridad al año 1965, de tipología residencial de vivienda colectiva que hayan presentado informe de ITE, deberán presentar los informes relativos a accesibilidad universal y eficiencia energética cuando les corresponda según el calendario establecido para la presentación del informe de evaluación.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

No están sujetos a la presentación del informe de evaluación de edificios a los 50 años los inmuebles que ya habían presentado con la anterior Ordenanza el informe de Inspección técnica de edificios con resultado favorable, ya sea porque fuera favorable en la fecha de su presentación o por haber realizado las obras a las que venían obligados, en cuyo caso se exigirá el informe de Evaluación de Edificios cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza municipal sobre la Inspección Técnica de Edificios (BOIB 185, de 31.12.2008)

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOIB.

RELACIÓN DE ANEXOS INCLUIDOS EN ESTA ORDENANZA

ANEXO 1. DEFINICIONES

ANEXO 2. RELACION DE VIVIENDAS Y LOCALES

ANEXO 3. CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

ANEXO 4. MODELO DE FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

## ANEXO 1 Definiciones

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

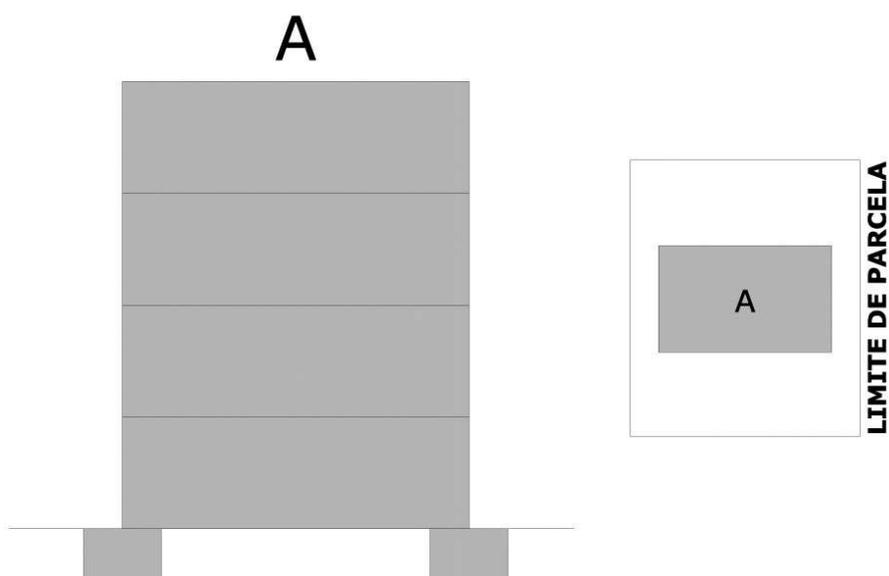
**1. Accesibilidad:** Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

**2. Ajustes razonables:** las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**3. Construcción principal:** Cuando el edificio, o cuerpo constructivo está compuesto por varias subunidades (Ej: complejos hoteleros con edificios independientes para recepción, comedor, habitaciones, etc..., o viviendas rurales con naves para ganado o almacenes) se deberá determinar cuál es el edificio principal a efectos de antigüedad y de seguridad.

**4. Cuerpo constructivo:** a efectos de la presentación de los informes de evaluación se pueden considerar la siguiente casuística:

CASO 1 (GENERAL): CUERPO CONSTRUCTIVO ÚNICO.



Cuerpos constructivos o edificios: uno

Subunidades: una

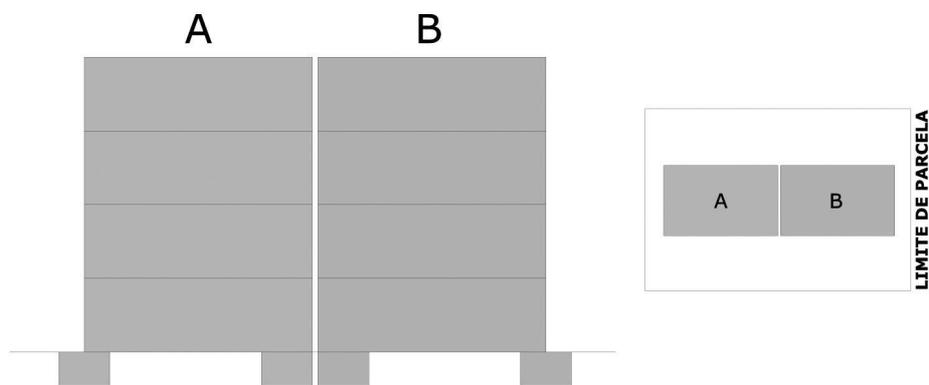
Referencia catastral: única

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

Se trata de un edificio constituido por una única unidad constructiva sin elementos estructurales, constructivos, funcionales ni instalaciones que lo ligen con otros edificios (cimientos, estructura, cubiertas, medianeras, locales, saneamiento, fontanería, gas, etc.), o edificios aislados sobre la propia parcela.

Se presentará un único IEE.

### CASO 2: CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN LA MISMA PARCELA CATASTRAL.



Número de cuerpos constructivos o edificios: varios (A y B en el ejemplo)

Número de subunidades: varias (A y B en el ejemplo)

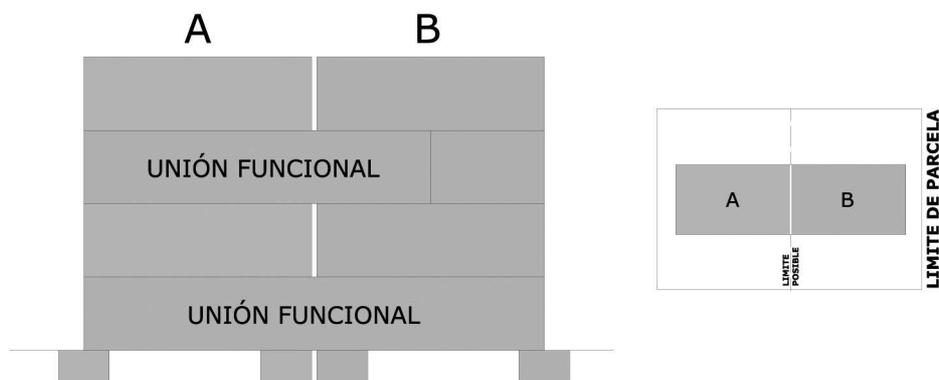
Referencia catastral: única

Se trata de varios cuerpos constructivos únicos ubicados dentro de la misma parcela o finca registral. Existe una única dirección postal o varias con una predominante sobre el resto.

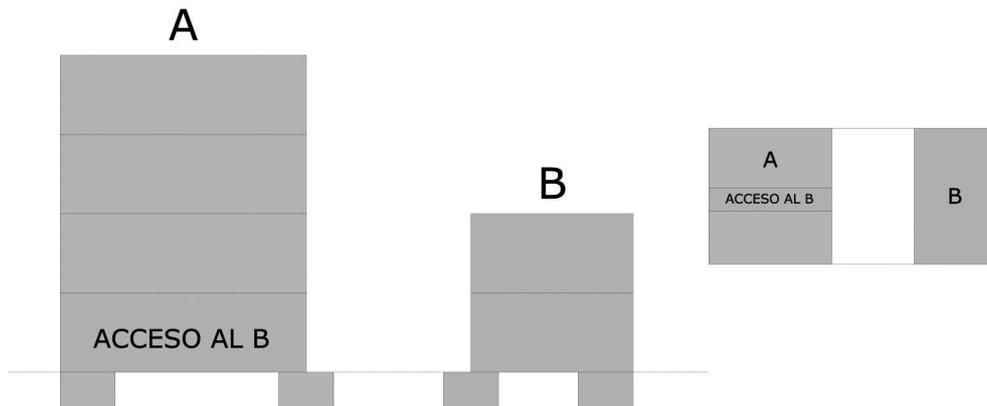
Se podrá presentar un único IEE del conjunto o uno por cada cuerpo constructivo.

### CASO 3: CUERPOS CONSTRUCTIVOS VINCULADOS

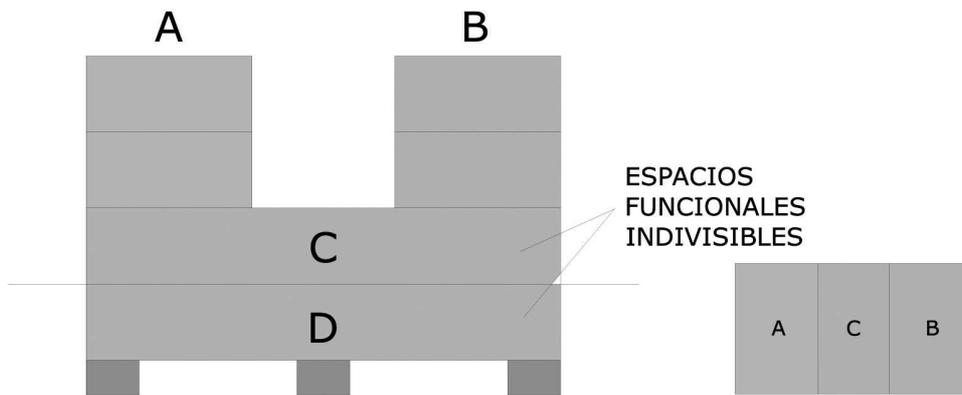
a) Funcionalmente con posterioridad a su construcción



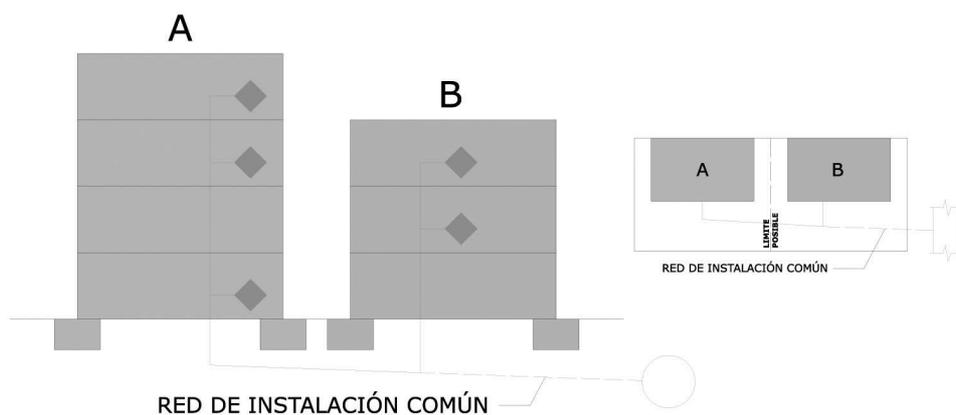
b) Por compartir acceso u otro elemento funcional



c) Por espacios funcionales indivisibles



d) Por redes de instalaciones



Número de cuerpos constructivos o edificios: uno o varios

Número de subunidades: varias

Referencia catastral: una o varias

Este caso se da cuando dos o más cuerpos constructivos únicos o edificios están vinculados, pudiendo afectar a la totalidad de las plantas o producirse de forma puntual en alguno de los locales, viviendas u oficinas

Cada subunidad puede tener distinto propietario y dirección postal.  
Se podrá presentar un único IEE del conjunto o uno por cada edificio que lo integra.

Opción A (recomendada):

Se presenta un único Informe de Evaluación de Edificios (IEE), incluyendo todos los cuerpos constructivos únicos.

Referencia catastral: se indicarán todas en las que se sitúe el conjunto de edificios.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada edificio que integre el conjunto.

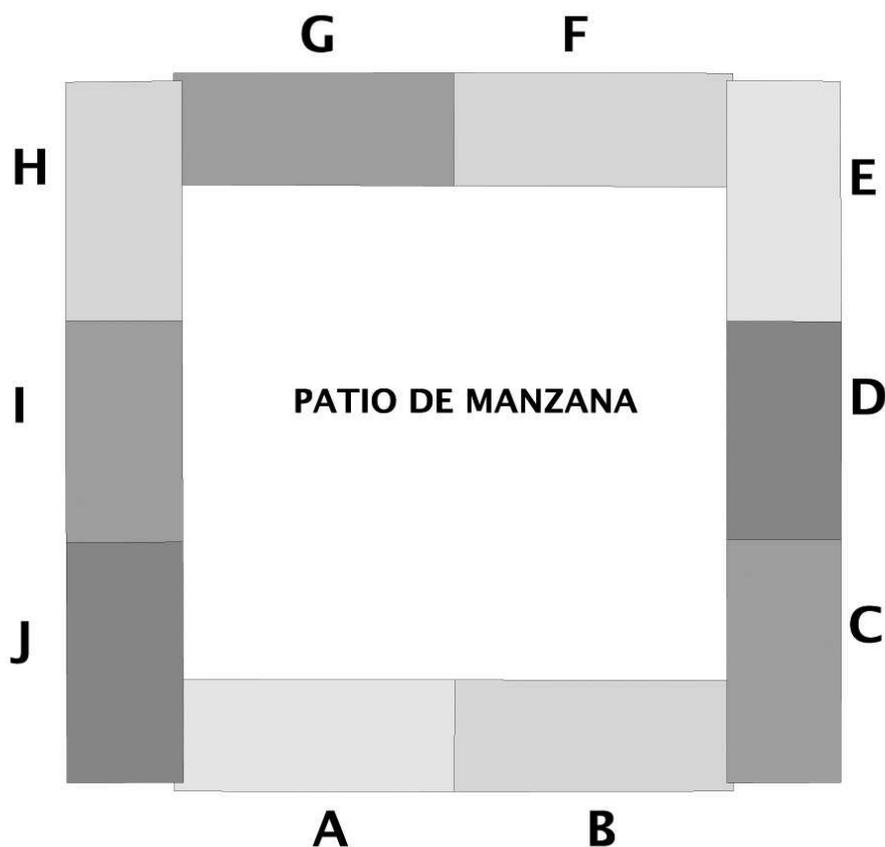
Opción B:

Presentar una IEE por cada cuerpo constructivo único que incluirá además todos los elementos vinculados funcionalmente con el resto del conjunto.

Referencia catastral: la del edificio inspeccionado así como las de los edificios con los que comparten elementos.

Emplazamiento: la dirección postal del cuerpo constructivo único inspeccionado, indicando las direcciones postales de los edificios que integran el conjunto.

#### CASO 4: SUBUNIDADES PERTENECIENTES A PROYECTOS UNITARIOS DE GRANDES CONJUNTOS RESIDENCIALES



Número de cuerpos constructivos o edificios: uno.

Número de subunidades: varias (10 en el ejemplo).

Referencia catastral: una o varias.

Se produce cuando un cuerpo constructivo único o edificio está integrado por varias subunidades constructivas ligadas por la cimentación y la estructura.

Se podrá presentar un único IEE del edificio o uno por cada subunidad que lo integra.

Opción A (recomendada):

Presentar una IEE del edificio, incluyendo todas las subunidades.

Referencia catastral: se indicarán todas en las que se sitúe el cuerpo constructivo.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada subunidad que integre el edificio.

Opción B:

Se presenta una IEE por cada una de las subunidades.

Referencia catastral: la de la subunidad inspeccionada, indicando las del resto.

Emplazamiento: la dirección postal de la subunidad inspeccionada, indicando las de las demás subunidades que integran el edificio.

Los propietarios de las subunidades deberán ser distintos.

5. Edificio: Cuerpo constructivo único, con independencia de su situación registral, catastral o su dirección postal, funcional y estructuralmente independiente, incluyendo sus construcciones auxiliares, y en todo caso:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales
- Las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales indivisibles que condicionen su uso.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.

6. Edificio (a efectos de certificado de eficiencia energética): una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

7. Edificio de poca entidad: Construcciones provisionales como porches, pequeños almacenes de aperos, cocheras, albercas, gallineros, etc. de dimensiones reducidas y que no están ligadas a una construcción principal según la definición anterior

8. Edificio de tipología residencial colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

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

10. Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tengan 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.

11. Intervenciones en los edificios: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

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

12. 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

13. Medidas inmediatas de seguridad: En caso de existencia de peligro inminente (1.4 del Informe de Evaluación del Edificio) las medidas a adoptar serán las de seguridad que el técnico considere adecuadas a adoptar con urgencia para evitar posibles daños, previamente a la reparación de los elementos que presentan patologías, lo cual se hará bajo licencia o comunicación previa.

Se consideran como tales la medidas cautelares para evitar daños por desprendimiento de elementos sueltos (retirada de los materiales sueltos, redes, marquesinas...), deformaciones o colapso de elementos estructurales (apuntalamientos, apeos...) y no estructurales (cerramientos, particiones,...).

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

15. Parte de un edificio: unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

16. Plaza de aparcamiento individualmente considerada: las plazas de aparcamiento agrupadas en una planta destinada a aparcamiento no podrán contemplarse individualmente, ya que la inspección para evaluación del edificio debe realizarse a toda la planta y nunca parcialmente o de plazas de aparcamiento consideradas individualmente

17. Rehabilitación integral de un edificio: conjunto de actuaciones y obras que se llevan a cabo en todas sus unidades constructivas para su adecuación a las condiciones exigibles por la normativa urbanística, de edificación y sectorial vigente en el momento de su ejecución, de modo que pueda equipararse el edificio sujeto a dichas intervenciones a un edificio de nueva planta.

Se consideran obras de rehabilitación integral de un edificio las que se ajustan a lo estipulado como tales en el planeamiento o normativa municipal vigente y, si no la hubiera, las que su coste económico (presupuesto de ejecución material) supere el 75% de lo que supondría realizar esta misma obra, de nueva planta, en el momento en que se solicitó la licencia (según precios y módulos aceptados por los colegios profesionales), y permiten considerar, por las características constructivas y de uso del edificio, que se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

18. Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificios 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.

19. Seguridad: La presente ordenanza abarca todos los elementos que configuran el edificio, susceptibles de afectar a la seguridad de sus moradores así como de terceras personas y bienes. A la seguridad estructural se añaden la seguridad funcional y de uso, debiéndose contemplar no sólo las patologías que representen riesgo de 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, sino también cualquier otra patología que pueda afectar a la seguridad de moradores y terceros, tales como acabados de fachadas, barandillas, elementos accesorios, elementos de cerramiento, elementos de cubrición etc.



ANEXO 3  
**Conclusión final favorable de la evaluación del edificio**

<b>SITUACIÓN DEL EDIFICIO:</b>	
<b>Nº DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:</b>	

*Datos generales del edificio*

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	
Tipo de vía:	Vía:
Nº:	C.P.:
Población:	Provincia:
Referencia catastral:	
Otras Ref. catastrales y Observaciones <sup>1</sup> :	
El edificio objeto del presente informe es:	<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal, ...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto. <input type="checkbox"/> Otro caso:
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si, indicar cuáles:

<sup>1</sup> Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros caso como complejos inmobiliarios, varios edificios en una misma parcela catastral, etc.

*Datos del técnico redactor de este informe conclusión de la IEE*

DATOS DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE EL INFORME	
Técnico:	NIF/CIF:
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:
Dirección:	C.P.:
Población:	Provincia:
Tlfn. Fijo:	Tlfn. Móvil:
Email:	

*Datos de los técnicos que han intervenido en la subsanación de las deficiencias del IEE*

DATOS DEL TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO DE OBRAS (Si procede)	
Técnico:	NIF/CIF:
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:
Dirección:	C.P.:
Población:	Provincia:
Tlfn. Fijo:	Tlfn. Móvil:
Email:	

DATOS DEL TÉCNICO DIRECTOR DE LAS OBRAS (Si procede)			
Técnico:		NIF/CIF:	
Titulación:			
Colegio Oficial:		Nº Colegiado:	
Dirección:		C.P.:	
Población:		Provincia:	
Tlfn. Fijo:		Tlfn. Móvil:	
Email:			

**SINTESIS DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS:**

(Rellenar en caso de que la valoración del estado de conservación del edificio según el informe IEE era desfavorable y las obras para subsanar estas deficiencias ya han sido realizadas)

**AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA CON LAS QUE SE HAN REALIZADO LAS OBRAS:**

Expediente de licencia o comunicación previa de obras:

Otras autorizaciones administrativas:

**CONCLUSIÓN:**

La valoración del estado de conservación del edificio se considera como FAVORABLE.

Palma de Mallorca, a      de      de

Firmado: el técnico competente:

**SINTESES DE LOS AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL REALIZADOS:**

(Rellenar en caso de que en la IEE se considerase que el edificio era susceptible de realizar obras de mejora de la accesibilidad universal y estas se hayan ejecutado):

**AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA CON LAS QUE SE HAN REALIZADO LAS OBRAS:**

Expediente de licencia o comunicación previa de obras:

**CONCLUSIÓN (Marcar con una "X" el que proceda):**

- El edificio una vez realizadas las intervenciones anteriores satisface completamente las condiciones básicas de accesibilidad.
- El edificio una vez realizadas las intervenciones anteriores NO es susceptible de realizar otros ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- El edificio sigue siendo susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, sin que los mismos se hayan ejecutado.

Palma de Mallorca, a      de                      de

Firmado: el técnico competente:

ANEXO 4

**Final de medidas inmediatas de seguridad**

En relación a las medidas inmediatas de seguridad según el informe de evaluación del edificio situado en \_\_\_\_\_, núm. \_\_\_\_\_, con nº de expediente IEE \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_,

D. \_\_\_\_\_, de profesión \_\_\_\_\_, colegiado nº \_\_\_\_\_, perteneciente al Colegio Oficial de \_\_\_\_\_, en calidad de técnico director de las medidas inmediatas de seguridad

CERTIFICO:

Por lo que una vez adoptadas las medidas inmediatas de seguridad no existe peligro para usuarios, terceras personas y bienes hasta la ejecución de las obras de reparación en el plazo establecido para ello (máximo 1 año).

Palma de Mallorca, a     de                    de

El técnico