



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE MANACOR

#### **4380** *Aprobación definitiva de la ordenanza municipal sobre el informe de evaluación de edificios*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de día 14 de marzo de 2016, adoptó el acuerdo que -a reserva de los términos definitivos que resulten de la aprobación del acta correspondiente- a continuación se transcribe:

“Propuesta de la delegada de Urbanismo de aprobación definitiva de la ordenanza municipal sobre informe de Evaluación de Edificios.

La Sra. Febrer Gelabert da cuenta de la propuesta de la delegada de Urbanismo y Obras, dictaminada previamente por la Comisión Informativa de Urbanismo de día 7 de marzo de 2016, que seguidamente se transcribe:

“Propuesta de aprobación definitiva de la ordenanza municipal sobre el informe de Evaluación de Edificios

#### **Antecedentes**

En fecha 13 de octubre de 2015 el Pleno del Ayuntamiento de Manacor acordó la aprobación inicial de la ordenanza municipal sobre el informe de evaluación de edificios del término municipal de Manacor, la sumisión del contenido de la ordenanza a una información pública de 30 días hábiles, mediante anuncio en el BOIB y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Manacor. Así mismo se acordó dar audiencia por un plazo de 30 días hábiles a las asociaciones vecinales y de defensa de las personas consumidoras establecidas en el ámbito del término municipal de Manacor, que se encuentren inscritas en el registro municipal de asociaciones vecinales del término municipal y que sus finalidades guarden relación directa con el objeto de la normativa. Del mismo acuerdo se acordó dar audiencia al Instituto Balear de la Mujer.

El acuerdo de aprobación inicial y sumisión a información pública por un periodo de 30 días hábiles fue publicado en el BOIB núm. 156 de 27 de octubre de 2015. El acuerdo referenciado también fue expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Manacor entre el día 29 de octubre y el día 4 de diciembre de 2015 según diligencia del secretario general del Ayuntamiento de Manacor. En fecha 29 de octubre de 2015 tuvo entrada en el registro de documentos del Instituto Balear de la Mujer la solicitud de informe a este organismo. De forma simultánea se procedió a la notificación del acuerdo de aprobación inicial y sumisión a información pública de la ordenanza de evaluación de edificios a las asociaciones vecinales del término municipal, inscritas en el registro municipal de asociaciones que su objeto guarde relación con el contenido de la ordenanza.

En fecha 10 de noviembre de 2015 tuvo entrada en el registro de documentos del Ayuntamiento de Manacor informe del Instituto Balear de la Mujer al acuerdo de aprobación inicial en el que se incluyen unas recomendaciones sobre la utilización del lenguaje de la ordenanza.

En fecha 11 de diciembre de 2015 tuvo entrada en el registro de documentos del Ayuntamiento una alegación presentada por el colegio oficial de arquitectos de las Islas Baleares que había sido presentada en fecha 9 de diciembre de 2015 en correos.

La alegación del Instituto Balear de la Mujer ha sido informada por los servicios jurídicos y sus recomendaciones han sido incluidas en el articulado de la ordenanza.

En n cuanto a la alegación del colegio oficial de Arquitectos ha sido objeto de informe por los servicios jurídicos y técnicos. El informe jurídico destaca que la alegación ha sido presentada fuera de plazo, puesto que en todo caso el plazo de información pública acabó en fecha 4 de diciembre de 2015 ( fecha computada a partir de la exposición al tablón de edictos del Ayuntamiento que finalizó el día 4 de diciembre de 2015). No obstante tanto el informe jurídico como el técnico entran en el fondo de las alegaciones presentadas en el escrito del colegio oficial de arquitectos y consideran que se tienen que admitir las alegaciones sobre que el informe se refiere en el estado de conservación en el momento de realización del informe, sobre limitación temporal del informe, sobre que el informe no entra en los posibles vicios ocultos, sobre que el informe en archivo PDF sea firmado electrónicamente, sobre redacción de la apartado “ valoración de las condiciones básicas de accesibilidad “.

No consta que las asociaciones vecinales hayan presentado alegaciones.

#### **Fundamentos jurídicos.**

1. Artículos 100 a 103 de la Ley 20/2006 de 15 diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

2. Artículos 4.a), 22.2 d), 47.1, 49 y 70.2 de la Ley 7/85, de 3 de abril, de bases de régimen local.
3. Artículo 56 del TRRL, RDL 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legal vigentes en materia de régimen local.
4. Artículo 50.3 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de organización y funcionamiento de las entidades locales (ROF).
5. Artículo 7 ,letra g, de la Ley 12/2006, de 20 de septiembre, para la mujer.
6. Artículo 60 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, Régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

La regidora delegada de urbanismo y servicios generales propone, previo dictamen de la comisión Informativa de urbanismo y Servicios Generales, al Pleno del Ayuntamiento de Manacor el siguiente

#### ACUERDO

1º) Incorporar al texto del ordenanza municipal del informe de evaluación de edificios del término municipal de Manacor, las recomendaciones hechas por el Instituto Balear de la Mujer.

2º) Estimar parcialmente, siguiendo el parecer de los informes técnicos y jurídicos que constan en el expediente, las alegaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares a la ordenanza municipal del informe de evaluación de edificios del término municipal de Manacor, e incorporarlas al texto de la ordenanza.

3º) Aprobar definitivamente la ordenanza del informe de evaluación de edificios del término municipal de Manacor, relacionada como Anexo I de la presente propuesta.

Manacor a 2 de marzo de 2016

**La regidora delegada de urbanismo y servicios generales**  
Isabel Febrer Gelabert<sup>2º</sup>

#### ANEXO I

#### ÍNDICE

Exposición de motivos

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Inmuebles obligados a presentar el informe

Artículo 3. Personas obligadas

Artículo 4. Plazos de presentación del informe

Capítulo II. Contenido y tramitación del informe de evaluación de edificios

Artículo 5. Contenido del informe de evaluación

Artículo 6. Partes del informe de evaluación de los edificios

Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios

Artículo 8. Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios

Capítulo III. Eficacia del informe

Artículo 9. Resultado del informe de evaluación de edificios

Artículo 10. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación

Artículo 11. Deber general de conservación

Capítulo IV. Registro de informes de evaluación

Artículo 12. Registro de informes de evaluación de edificios

Artículo 13. Registro de Edificios de Manacor





Capítulo V. Régimen sancionador y de ejecución forzosa

Artículo 14. Régimen sancionador

Artículo 15. Expediente sancionador

Artículo 16. Efectos del incumplimiento de la realización de obras previstas en el informe de evaluación de edificios

Disposición adicional

Disposición final

Disposición transitoria

### Exposición de motivos

La seguridad personal es un derecho fundamental por el cual la Administración Pública tiene que velar. En el ámbito del urbanismo, este derecho entronca con el deber de conservación que la legislación establece como inherente al derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones. Así pues, forma parte del deber de propiedad conservar los inmuebles en las condiciones legales para servir de apoyo al uso a que se destinen y, en todo caso, las exigibles en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornamento, así como realizar las tareas legalmente exigibles de mejora y rehabilitación.

El artículo 9.1 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, prevé que el derecho de propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros deberes, el de conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornamento legalmente establecidos, y realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación.

La aprobación del Real decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, fijó la norma estatal de referencia respecto de las inspecciones técnicas y establecía que los Municipios podían establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

Con posterioridad, ha aparecido nueva normativa europea, estatal y autonómica que han ido perfilando este deber.

Así el Real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el cual se regula el Plan estatal de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-2016, añade al deber de evaluación de los edificios las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación.

El Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, transpone parcialmente la Directiva 2010/31/EU del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas prevé la sustitución del informe de inspección técnica de edificios por un informe de evaluación, el cual, además de incluir las cuestiones relativas a la conservación del inmueble, tiene que recoger las condiciones de accesibilidad del Código técnico de la edificación y el nivel de eficiencia energética.

El artículo 118 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, regula la obligación de presentar una evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones. Esta regulación distingue un diferente grado de obligatoriedad entre los edificios de carácter residencial de vivienda colectiva, en los cuales hay una obligación general de presentar el informe de evaluación para los que tienen una antigüedad superior a los cincuenta años, del resto de construcciones y edificaciones, en los cuales existe la misma obligación general para aquellos que tienen una antigüedad superior a los cincuenta años en municipios con población superior a veinticinco mil habitantes. A su vez, se establece la previsión de qué intermediando el planeamiento general o la correspondiente ordenanza, se delimiten áreas en las cuales se tenga que realizar esta evaluación y la periodicidad con que se tenga que efectuar. Finalmente, en la disposición adicional décima prevé la creación de un Registro de informes de evaluación de edificios.

El artículo 347 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares, para la Isla de Mallorca prevé la obligación de presentar el informe de evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones en los casos legalmente establecidos ante el ayuntamiento correspondiente porque este lo remita a la consejería competente en materia de vivienda con objeto de incorporarlo al Registro de evaluación de edificios.

Esta ordenanza tiene por objeto regular el marco de aplicación del deber de conservación respetando el derecho de propiedad y contribuir a garantizar la seguridad de las personas y a eliminar el peligro que comporta la deficiente conservación de las edificaciones. La Administración tiene que facilitar al ciudadano las herramientas necesarias, pero hay que tener presente que la consecución de la finalidad que persigue esta norma recae en gran medida en la sociedad civil, a quien se encomienda la responsabilidad de cumplir con sus deberes, por lo cual acontece imprescindible conseguir la máxima difusión de esta disposición.

La presente Ordenanza pretende facilitar el cumplimiento del deber legal de presentar el informe de evaluación de los edificios y delimitar las áreas en las cuales se tenga que realizar esta evaluación, fijando la periodicidad con que se tenga que efectuar.





Para cumplir con los plazos legalmente fijados, se hace patente la conveniencia de regular sin más demoras las evaluaciones de edificios como herramienta determinante para controlar el estado de conservación del parque edificado de Manacor.

Consecuentemente, se propone el siguiente texto:

## **Capítulo I** **Disposiciones generales**

### **Artículo 1. Objeto**

1. El objeto de esta Ordenanza es regular la obligación formal de las personas propietarias de construcciones y edificaciones de presentar de forma periódica un informe de evaluación del edificio, en el cual se tiene que acreditar lo siguiente:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio hecha por personal técnico competente.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. A los efectos previstos en esta ordenanza se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Afectan a la seguridad y salubridad aquellos elementos del edificio, el mal estado de los cuales pudiera suponer un peligro para la integridad y/o salud de las personas.
- b) Afectan a la accesibilidad aquellos elementos del edificio, el mal estado de los cuales impida o dificulte el libre acceso y/o circulación de las personas por las zonas comunes del edificio.
- c) Afecta el ornamento del edificio, el mal estado de conservación de las fachadas, así como aquellos elementos añadidos al edificio que desvirtúen la composición original, como por ejemplo instalaciones propias del edificio no autorizadas, aparatos de climatización, antenas, tendederos, letreros, toldos, etc.

### **Artículo 2. Inmuebles obligados a presentar el informe**

1. Por ministerio legal, están obligados a presentar el informe de evaluación, con una periodicidad de diez años, las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a cincuenta años, entendiéndose como tal aquel que está compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio que pueda contener, de manera simultánea, otros usos diferentes del residencial. Se entienden incluidos en esta tipología, por asimilación los edificios destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir un núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, como por ejemplo hoteles o residencias.

2. Igualmente, están obligados a presentar el informe de evaluación, con una periodicidad de diez años, el resto de construcciones y edificaciones con una antigüedad superior a lo 50 años.

3. El resto de construcciones y edificaciones no incluidas en los apartados anteriores tendrán que presentar el informe de evaluación durante el año que cumplan los 50 años.

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

1. La obligación de someter las construcciones y edificaciones a inspección y elaboración del informe de evaluación del edificio corresponde a las personas físicas o jurídicas que son propietarias del inmueble.

2. La obligación de presentar este informe ante el Ayuntamiento corresponde a la persona propietaria o, en caso de que conste constituida una comunidad de propietarios, a la persona que ostente la presidencia o que designen al efecto.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios y propietarias que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

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

1. Están sujetos a un primer informe de evaluación los inmuebles de antigüedad igual o superior a los cincuenta años.





2. Para determinar la antigüedad del edificio, el Ayuntamiento tomará como fecha de referencia la que conste en la base de datos de la Dirección General del Catastro. Sin embargo, puede acreditarse que la fecha es otra mediante cualquiera otro documento público que deje constancia, así como mediante cualquiera otro medio de prueba admitido en derecho.
3. El informe de evaluación se tiene que presentar con una periodicidad de diez años.
4. En caso de inmuebles en que se haya otorgado licencia para la ejecución de obras, la propiedad puede solicitar la suspensión del plazo para presentar el informe de evaluación, suspensión que será para un tiempo determinado y corresponderá al plazo otorgado para ejecutar las obras.
5. Los edificios de nueva planta o que hayan esta objeto de una rehabilitación integral, estarán obligados a realizar la inspección y a presentar el informe a los cincuenta años desde la terminación de las obras.
6. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, las personas propietarias de los edificios pueden presentar el informe de evaluación de los edificios en cualquier momento a la fecha máxima en que estarían obligados.
7. El informe de evaluación de los edificios tendrá una vigencia de cuatro meses contados a partir de la fecha de la emisión por el personal técnico, y tiene que presentarse en el Ayuntamiento antes de la finalización de este plazo, transcurrido el cual se entenderá caducado.

## Capítulo II

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

#### Artículo 5. Contenido del informe de evaluación

1. La inspección técnica del estado de conservación del edificio es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a que se haya tenido acceso. Esta inspección tiene por objetivo determinar el estado de conservación del edificio en el momento de la inspección y orientar las personas propietarias en las actuaciones a realizar para cumplir con el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación, sin que forme parte la determinación de posibles vicios ocultos ni prever causas sobrevenidas.

2. Los informes de evaluación que resulten de las inspecciones tienen que contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 1 de esta Ordenanza, y hacer referencia a los siguientes apartados:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio: inspección visual de la estructura y cimientos; fachadas interiores, exteriores, paredes medianeras y otros elementos, en especial los que puedan suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, voladizos 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 la utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si en el edificio se pueden realizar o no los ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Certificado de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento que la normativa vigente establece para este y que sirve como certificado de eficiencia energética de cada uno de las viviendas que integran el edificio si se vende o alquila. Además, esta información también puede servir para establecer medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y no puede tener en ningún caso 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 las construcciones inspeccionadas.
- e) Fotografías a color en que se identifique el edificio y, en caso de que resulten lesiones, fotografías de aquellas que vengan detalladas en el informe, así como croquis de estado actual de las plantas, fachadas y cubiertas del edificio, indicando el punto desde el cual se han tomado las fotografías (con la correspondiente referencia a estas).

2. El informe realizado ha de referirse a todo el inmueble, identificándolo con expresión de las referencias catastrales que lo integran y extender 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 y propietarias, la instancia de presentación del informe tiene que detallar las referencias catastrales de todas las partes que comprende el inmueble, indicando las que han sido inspeccionadas y las que no.

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





No obstante, es imprescindible que la inspección incluya la fachada, las plantas bajas, los sótanos, las construcciones bajo cubierta y cubiertas, así como el resto de elementos comunes.

4. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no son suficientes para calificar las deficiencias detectadas el inspector o inspectora tiene que trasladar a la propiedad del inmueble la necesidad de abrir calas para verificar el estado del elemento o elementos constructivos ocultos, así como las pruebas que considera necesarias, y no emitir el informe hasta que no se hayan completado las comprobaciones necesarias.

5. Queda excluida de esta norma la verificación de las instalaciones o los elementos del edificio la revisión o inspección técnica de los cuales está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores e instalaciones de gas, eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua caliente sanitaria. Se tiene que informar exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria, tanto administrativa como técnica, relativa a estas.

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

El informe de evaluación de edificios consta de tres partes:

1.ª Evaluación del estado de conservación del edificio, el resultado del cual es favorable o desfavorable, en cuyo caso se tienen que describir las deficiencias detectadas.

2.ª Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad, indicando si pueden realizarse ajustes razonables en materia de accesibilidad, entendiéndose como tales aquellas que no supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es proporcionada o no, se tienen que tener en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no-adopción podría representar, la estructura y las características de la persona o entidad que lo tenga que poner en práctica y la posibilidad que aquellas hayan de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entiende 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 que se pueda tener derecho, exceda las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3.ª Certificado de eficiencia energética del edificio.

#### **Artículo 7. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios**

El informe de la evaluación de los edificios puede ser suscrito tanto por el personal técnico facultativo competente cómo, si es el caso, por las entidades de inspección registradas que pueda haber a las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con los técnicos y técnicas mencionados. A estos efectos se considera técnico o técnica facultativo competente el que esté en posesión de cualquier 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 el que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o haya acreditado la calificación necesaria para la realización del informe, según el que establece la disposición final decimoctava.

Cuando se trata 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, pueden suscribir los informes de evaluación, si se tercia, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, pueden asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

#### **Artículo 8. Modelos de presentación del informe de evaluación de edificios**

1. El modelo de informe de evaluación de edificios es el facilitado por el Ministerio de Fomento en su web (Anexo II del BOE núm. 86, de 10 de abril de 2013).

2. Con objeto de dar cumplimiento a esta Ordenanza se tendrán que presentar tres copias del informe de evaluación de edificios en papel así como una copia en soporte informático en formato PDF, firmada electrónicamente, de toda la documentación requerida, en archivos independientes correspondientes a las diferentes partes del informe.

2. Otros modelos obligatorios, si es el caso, son:

- relación de viviendas y locales (ANEXO 1)
- conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios (ANEXO 2)

Hay que presentarlos cuando el informe inicial es desfavorable e imprescindible para acreditar el cumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ordenanza.

Tienen que indicar el expediente de comunicación previa o licencias de obras con el cual 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, si se llevan a cabo de forma inmediata. Lo ha de presentar el técnico o la técnica encargados de la dirección de la obra una vez finalizadas (ANEXO 3).

### **Capítulo III** **Eficacia del informe**

#### **Artículo 9. Resultado del informe de evaluación de edificios**

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

1. En cuanto a la primera parte, en lo referente al estado de conservación del edificio, el resultado puede ser:

A) Favorable, cuando se haya inspeccionado todo el inmueble o la parte que el técnico o la técnica considera suficiente para valorar si el inmueble cumple el deber de conservación y no hace falta, por lo tanto, realizar ningún tipo de intervención.

B) Desfavorable, cuando el inmueble no cumpla las condiciones de seguridad, salubridad y/u ornamento público, de acuerdo con la valoraciones realizadas en el informe técnico según el modelo adoptado. En este caso, se tiene que especificar en cual de los supuestos siguientes se enmarca:

a. Obligatoriedad de llevar a cabo las obras, caso en que las personas propietarias estén obligados a reparar las lesiones descritas en el informe de evaluación, sin necesidad que sean requeridos expresamente a llevar a cabo las obras de reparación. Dispondrán de un plazo máximo de seis meses para solicitar la licencia o presentar la comunicación previa. En caso de incumplimiento de esta obligación, se iniciará un procedimiento de ejecución forzosa. Una vez ejecutadas las obras, se tiene que presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, en que el técnico o la técnica mencione expresamente que las obras ya han sido ejecutadas de acuerdo con la licencia de obras obtenida o la comunicación previa presentada.

b. Existencia de peligro inminente, porque hay algún riesgo para las personas y/o bienes, y en consecuencia, hay que llevar a cabo medidas cautelares e inmediatas de seguridad, imprescindibles y urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta que se realice el resto de obras, con licencia o comunicación previas. Puede dar lugar a dos situaciones:

1) Se presenta hoja de asume de la dirección técnica de la obra y nombramiento de empresa constructora, si es el caso, y se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas, el técnico o la técnica tiene que comunicar el fin de las medidas inmediatas de seguridad, sin perjuicio de la obligación que tiene la persona titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

2) No se presenta hoja de asume de la dirección técnica de la obra. Este caso da 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 la persona titular de realizar el resto de las obras obligatorias derivadas del informe, así como de presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en el plazo previsto en esta Ordenanza.

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

3. El resultado de la tercera parte es el que figura en el certificado de eficiencia energética del edificio.

#### **Artículo 10. Cumplimiento de la acreditación del deber de conservación**

Si el informe de evaluación de edificios es desfavorable, una vez ejecutadas las obras en el plazo otorgado, se tiene que presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios, con indicación del expediente de licencia en base a la cual se han realizado, previo certificado final de obra y/o licencia de primera ocupación, si fuese el caso.

No presentar la conclusión final favorable del informe de evaluación de edificios en los plazos previstos supone el incumplimiento de la obligación de conservar y puede dar lugar a la ejecución forzosa.

Cuando el informe de inspección presentado determine el resultado favorable, previa comprobación de su contenido formal y material, se entregará a la Propiedad una copia del informe sellada por el Ayuntamiento que así lo acredite, indicando el año de la próxima inspección técnica obligatoria. Los informes favorables validados se incorporarán a un registro web donde la ciudadanía podrá consultar telemáticamente



los datos de carácter público referentes a esta ordenanza.

Si los servicios técnicos observaran deficiencias al informe de inspección, éstas se notificarán a la persona interesada, la cual tendrá que enmendarlas en un plazo máximo de quince días. Si no se enmiendan las deficiencias el Ayuntamiento podrá emprender las medidas previstas en el capítulo V.

#### **Artículo 11. Deber de 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** **Registro de informes de evaluación**

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

1. Una vez recibidos por el Ayuntamiento los informes de evaluación de los edificios, estos se envían a la consejería competente en materia de vivienda para que la información que contienen se incorpore al Registro de informes de evaluación de edificios.

2. Lo mismo es de aplicación en relación con el informe que acredita la realización de las obras correspondientes que hayan derivado de la necesidad de reparar las deficiencias observadas en el inmueble.

#### **Artículo 13. Registro de Edificios de Manacor**

El Registro de Edificios de Manacor, dependiente de la delegación de Urbanismo, asumirá las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de esta ordenanza,
- b) Disponer de un registro informático actualizado del parque edificado del término municipal de Manacor,
- c) Inscribir los informes de evaluación de edificios que se presenten en el Ayuntamiento,
- d) Validar, previa comprobación de su contenido formal y material, los informes favorables de inspección técnica de edificios que se presenten en el Ayuntamiento,
- e) Permitir el acceso a los datos del registro, que serán públicos sólo a efectos estadísticos e informativos, en los términos señalados en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común,
- f) Notificar a las personas propietarias de los inmuebles la obligación de presentar la inspección técnica por el año en curso, a pesar de que la carencia de notificación no eximirá las personas propietarias de esta obligación.

### **Capítulo V** **Régimen sancionador y de ejecución forzosa**

#### **Artículo 14. Régimen sancionador**

1. Una vez finalizado el plazo establecido para presentar el informe de evaluación de edificios, de acuerdo con el año de construcción del inmueble, la falta de presentación del informe o de las sucesivas inspecciones se considerará 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 de las Islas Baleares (LOUS); y da 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 en lo referente a inmuebles no protegidos, en la forma y el plazo establecidos en esta Ordenanza, es de 600 a 1.500 euros, salvo que el incumplimiento se repare voluntariamente presentando el informe, después del inicio del procedimiento sancionador y antes de imponer la sanción. En este caso la cuantía de la sanción es de 150 euros.

3. En los edificios protegidos en cualquier de sus categorías para los cuales no se presente el informe de evaluación de edificios la sanción es de hasta 2.999 euros, salvo que se repare el incumplimiento presentando en el informe, después del inicio del procedimiento sancionador y antes de imponer la sanción. En este caso la cuantía de la sanción es de 150 euros.

4. A tal efecto, el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de evaluación de edificios se entiende como una infracción continuada mientras no se presenta dicho informe con toda la documentación adjunta que esta Ordenanza prevé.







5. La sanción se impone a cada cargo de una misma referencia catastral.

#### **Artículo 15. Expediente sancionador**

El procedimiento sancionador por incumplimiento de la presentación del informe de evaluación de edificios se tiene que llevar a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el cual se aprueba el reglamento a seguir 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 16. Efectos del incumplimiento de la realización de obras previstas 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 concede un último plazo de tres meses para presentarlo.

Si una vez transcurrido el nuevo plazo de tres meses señalado el incumplimiento persiste, el órgano competente mediante resolución puede imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por un importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros sucesivamente, otorgando, en cada caso, un nuevo plazo de tres meses para realizar las obras previstas en el informe de evaluación de edificios presentado por la propiedad del inmueble, todo esto sin perjuicio del resto de medidas de ejecución forzosa previstas en la ley.

#### **Disposición adicional**

Los modelos de informe y anejos contenidos en esta Ordenanza se pueden completar y adaptar a la nueva normativa que pueda entrar en vigor después de que se apruebe esta Ordenanza, así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para lo cual, sin tener que modificar esta Ordenanza.

#### **Disposición final**

Esta Ordenanza entra en vigor el día de la publicación del texto íntegro en el BOIB, una vez comunicado el acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza, con la remisión de una copia del texto al Gobierno de las Islas Baleares y a la Delegación del Gobierno a los efectos previstos al artículo 113 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local, y transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde que estos organismos reciben la copia.

#### **Disposición transitoria**

Sin perjuicio de la obligación de presentar el informe de evaluación del edificio recogida en esta ordenanza, el Ayuntamiento informará de la obligación a las personas propietarias obligadas siguiendo la siguiente programación:

- Año 2016: inmuebles con antigüedad  $\leq$  1900
- Año 2017: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1901 y 1935, ambos incluidos
- Año 2018: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1936 y 1955, ambos incluidos
- Año 2019: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1956 y 1965, ambos incluidos
- Año 2020: inmuebles con antigüedad comprendida entre 1966 y 1970, ambos incluidos





### ANEXO 1 RELACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

Datos del edificio
Dirección:
Objeto del presente informe:
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Parte de un edificio <input type="checkbox"/> Otros: .....
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí (indicar cuales): .....

Relación de cargos							
Referencia catastral	Planta	Piso	Uso	¿Inspeccionado?		¿Desocupado?	
				Sí	No	Sí	No

Resultado de la evaluación del edificio	
Valoración del estado de conservación:	<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable <input type="checkbox"/> Con peligro inminente
Valoración de las condicione básicas de accesibilidad:	<input type="checkbox"/> <i>El edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad</i> <input type="checkbox"/> No es necesario mejorar las condiciones existentes:
Certificación energética del edificio:	(letra) (kgCO2/m²año)

Manacor, ..... de ..... de 20....

El técnico redactor,

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/51/948347







**Resumen de las obras de conservación realizadas**

(Obras ejecutadas a raíz de un informe técnico y de evaluación del edificio desfavorable)

Autorización administrativa con que se han realizado las obras

Licencia de obras núm.:

.....

Comunicación previa núm.:

.....

**Resultado de la evaluación del edificio**

El estado de conservación del edificio después de las obras realizadas se considera FAVORABLE

Manacor, ..... de ..... de 20.....

El técnico redactor,

**Resumen de las obras de mejora de accesibilidad realizadas**

(Obras ejecutadas a raíz de un informe técnico y de evaluación del edificio que determina que han de ejecutarse obras de mejora de la accesibilidad)





--	--

Autorización administrativa con que se han realizado las obras	<input type="checkbox"/> Llicència de obras núm.: .....
	<input type="checkbox"/> Comunicación previa núm.: .....

<b>Resultado de la evaluación del edificio</b>
Después de las obras realizada descritas en el apartado anterior, <input type="checkbox"/> el edificio cumple las condiciones básicas de accesibilidad. <input type="checkbox"/> el edificio no es susceptible de realizar otras mejoras en materia de accesibilidad. <input type="checkbox"/> el edificio sí es susceptible de realizar otras mejoras en materia de accesibilidad.

Manacor, ..... de ..... de 20.....

El técnico redactor,

### ANEXO 3 FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

<b>Datos del edificio</b>	
Dirección:	
Objeto del presente informe	
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Parte de un edificio <input type="checkbox"/> Otros : .....	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí (indicar cuales) : .....	

<b>Datos del técnico director de las medidas inmediatas de seguridad</b>	
Nombre y apellidos:	
DNI / CIF:	
Titulación:	
Colegio profesional:	Núm. colegiado:
Dirección:	
Población:	CP:
Teléfono:	
Correo-e:	

<b>Certificación</b>
----------------------

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2016/51/948347





El técnico anterior CERTIFICA,

Por lo que, una vez adoptadas las medidas inmediatas de seguridad, no existe peligro para los usuarios, terceras personas y bienes hasta la ejecución de las obras de reparación en un máximo de 6 meses.

Manacor, ..... de ..... de 20.....

El técnico,”

(...)

Finalizadas las intervenciones, se somete a votación y la propuesta se aprueba por unanimidad”.

Contra esta ordenanza se puede interponer , en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Palma de Mallorca.

Manacor, 12 de abril de 2016

**El alcalde,**  
Pedro Rosselló Cerdà

