



APROVACIÓ INICIAL ORDENANÇA REGULADORA DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, estableix en el seu article 15 "contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues" del text refós aprovat mitjançant el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, el deure de conservació, millora i rehabilitació de les construccions i edificacions en n els següents termes:"

1. El dret de propietat de els terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprén amb caràcter general, qualsevol que siga la situació en què es troben, els deures següents:

a) Dedicar-los a usos que siguen compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.

b) Conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, adorn i les altres que exigisquen les lleis per a servir de suport a aquests usos.

c) Realitzar les obres addicionals que l'Administració ordene per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del mig urbà, fins on abast el deure legal de conservació. En aquest últim cas, les obres podran consistir en l'adequació a totes o alguna de les exigències bàsiques establides en el Codi Tècnic de l'Edificació, havent de fixar l'Administració de manera motivada el nivell de qualitat que haja de ser aconseguit per a cadascuna d'elles."

Per part seua, la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, en el seu article 180, sobre "Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions" estableix:

"1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, adorn públic i decòrum, fent els treballs i obres necessaris per a conservar o rehabilitar en ells les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga propi. També tenen aquest deure els subjectes obligats conforme a la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

a) Avaluar el seu estat de conservació; en l'informe es consignaran els resultats de la inspecció, que almenys descriga els desperfectes benvolguts en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estancitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'elles; així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.

b) De acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, aquest informe inclourà l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.



c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert a aquest efecte per a la mateixa per la normativa vigent.

3. L'eficàcia del certificat exigeix remetre còpia del mateix a l'ajuntament. Al seu torn, l'ajuntament remetrà una còpia del certificat, legitimada pel secretari de l'ajuntament, per al seu depòsit en el registre de la propietat.

4. L'Ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions. Si aquestes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

"El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, disposa en el seu article 29 el següent:

"1. Els propietaris d'immobles situats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu podran ser requerits per l'Administració competent, de conformitat amb el que es disposa en l'article següent, perquè acrediten la situació en la qual es troben aquells, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com sobre el grau d'eficiència energètica d'aquests.

2. L'Informe d'Avaluació que determine els extrems assenyalats en l'apartat anterior, identificarà el bé immoble, amb expressió de la seua referència cadastral i contindrà, de manera detallada:

a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.

b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per al accés i utilització de l'edifici, de acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per a la mateixa per la normativa vigent. Quan, de conformitat amb la normativa autonòmica o municipal, existisca un Informe d'Inspecció Tècnica que ja permeta avaluar els extrems assenyalats en les lletres a) i b) anteriors, es podrà complementar amb la certificació referida en la lletra c), i assortirà els mateixos efectes que l'informe regulat per aquesta llei. Així mateix, quan continga tots els elements requerits de conformitat amb aquella normativa, podrà assortir els efectes derivats d'aquesta, tant quant a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, com quant a la possible realització de les mateixes en substitució i a costa dels obligats, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que procedisquen, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació urbanística aplicable.

3. L'Informe d'Avaluació realitzat per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que es referisquen a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estendrà la seua eficàcia a tots i cadascun de els locals i habitatges existents.

4. L'Informe d'Avaluació tindrà una periodicitat mínima de deu anys, podent establir les Comunitats Autònomes i els Ajuntaments una periodicitat menor.

5. L'incompliment del deure de emplenar dins del termini i en la forma escaient l'Informe d'Avaluació regulat per aquest article i la disposició transitòria segona tindrà la consideració d'infracció urbanística, amb el caràcter i les conseqüències que atribuisca la normativa urbanística aplicable a l'incompliment del deure de dotar-se de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis o equivalent, en el termini expressament establert.

6. Els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe regulat per aquest article hauran de remetre una còpia del mateix a l'organisme que determine la Comunitat Autònoma,



amb la finalitat que aquesta informació forme part d'un Registre integrat únic. La mateixa regla resultarà d'aplicació en relació amb l'informe que acredite la realització de les obres corresponents, en els casos en els quals l'informe d'avaluació integre el corresponent a la inspecció tècnica, en els termes previstos en l'últim paràgraf de l'apartat 2, i sempre que d'aquest últim es derivara la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble.

"La disposició transitòria segona de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, sobre "Calendari per a la realització de l'Informe d'Avaluació dels Edificis" estableix:

"1. A fi de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com per a orientar i dirigir es polítiques públiques que persequisquen tals finalitats, i sense perjudici que les comunitats autònomes aproven una regulació més exigent i del que disposen les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'Informe d'Avaluació regulat en l'article 29, haurà de fer-se efectiva, com a mínim, en relació amb els següents edificis i en les dates i terminis que a continuació s'estableixen:

a) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que a data 28 de juny de 2013, tingueren ja una antiguitat superior a 50 anys, el dia 28 de juny de 2018, com a màxim.

b) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que vagen aconseguint l'antiguitat de 50 anys, a partir del 28 de juny de 2013, en el termini màxim de cinc anys, a comptar des de la data en què aconseguisquen aquesta antiguitat. Tant en els supòsits d'aquesta lletra, com en els de la lletra a) anterior, si els edificis comptaren amb una inspecció tècnica vigent, realitzada de conformitat amb la seua normativa aplicable, abans del 28 de juny de 2013, només s'exigirà l'Informe d'Avaluació quan corresponga la seua primera revisió de acord amb aquella normativa, sempre que la mateixa no supere el termini de deu anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Si així fora, l'Informe d'Avaluació de l'Edifici haurà d'emplenar-se amb aquells aspectes que estiguen absents de la inspecció tècnica realitzada.

c) Els edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, en data anterior a la formalització de la petició de la corresponent ajuda.

d) La resta de els edificis, quan així ho determine la normativa autonòmica o municipal, que podrà establir especialitats d'aplicació del citat informe, en funció de la seua ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

2. A fi d'evitar duplicitats entre l'informe i la Inspecció Tècnica d'Edificis o instrument de naturalesa anàloga que poguera existir en els municipis o comunitats autònomes, l'informe resultant d'aquella s'integrarà com a part de l'informe regulat per aquesta Llei, tenint-se aquest últim per produït, en tot cas, quan el ja realitzat haja tingut en compte exigències derivades de la normativa autonòmica o local iguals o més exigents a les establides per aquesta llei."

Així mateix, la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, disposa en el seu 34 el següent:

"...Els propietaris d'edificis d'habitatges catalogats o d'antiguitat superior a cinquanta anys que promoguen actuacions de rehabilitació conforme a les mesures de foment que s'establisquen, estaran obligats a aportar certificació expedida per facultatiu competent, per a supervisar el seu estat de conservació almenys cada cinc anys. Els resultats de la inspecció es consignaran en un certificat que descriga els desperfectes benivolguts en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'elles. Es deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior



inspecció periòdica. L'eficàcia del certificat exigeix remetre còpia d'ell a l'Ajuntament i al col·legi professional corresponent

L'Ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions i, si descobrira que aquestes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats”.

L'article 35 del mateix text legal, estableix que:

“Les administracions hauran de vetlar pel compliment dels deures dels propietaris i usuaris quant a manteniment, conservació i inspecció tècnica periòdica.

Els ajuntaments, mitjançant ordenança municipal, podran condicionar l'expedició de les corresponents llicències d'obres i d'ocupació a la prèvia realització de les inspeccions a què es refereix l'article anterior.”

D'acord amb l'article 25.2, a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, el municipi exercirà, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de la Comunitats Autònomes, en matèria d'Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del Patrimoni històric. Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera Conservació i rehabilitació de l'edificació.

Correspon per tant a l'Administració Municipal la inspecció, fiscalització i control del compliment dels deures d'inspecció, conservació i rehabilitació, que correspon als propietaris dels immobles afectats per aquesta Ordenança Municipal, sent aquesta l'instrument adequat per a establir els requisits i criteris per a la seua realització.

La present Ordenança s'orienta cap a l'adopció de mesures i regulació d'elements que faciliten i permeten a l'administració un control i seguiment adequat del compliment del deure legal de conservació i inspecció periòdica d'edificacions, mitjançant l'homogeneïtzació dels models d'Informe d'Avaluació d'Edificis, la creació d'un Registre d'Edificis subjecte a tal obligació i la regulació dels procediments de requeriment d'Informes d'Avaluació d'Edificis i de les actuacions administratives que implique el compliment de l'obligació,

TEXT NORMATIU

ARTICLE 1. Objecte de l'Ordenança.

1. Constitueix l'objecte de la present Ordenança, la regulació en l'àmbit del terme municipal Crevillent, de la realització i presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, com a obligació dels propietaris de determinats immobles establida per la legislació vigent de procedir periòdicament a la inspecció tècnica dels mateixos per tècnics competents que compten amb la capacitat establida en l'article tercer d'aquesta Ordenança.

2. L'objecte de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici és la comprovació administrativa del compliment, per part dels seus propietaris, del deure legal de conservació i rehabilitació establert per la normativa en vigor.



ARTICLE 2. Àmbit d'aplicació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

1. Estan subjectes a la realització de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, a càrrec de facultatiu competent, conforme es regula en aquesta Ordenança, i a remetre l'Informe a l'Ajuntament:

a) Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys. En el cas d'edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu amb una antiguitat superior a 50 anys, que ja compten amb una inspecció tècnica vigent realitzada de conformitat amb l'anterior normativa aplicable i amb anterioritat al 28 de juny de 2013 (data d'entrada en vigor de l'anterior Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, ara refosa en la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana de 2015), s'exigirà l'Informe d'Avaluació de l'Edifici quan corresponga la seua primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que la mateixa no supere el termini de deu anys a comptar des del 28 de juny de 2013. Si així fora l'Informe d'Avaluació de l'Edifici haurà d'emplenar-se amb aquells aspectes que estiguen absents de la inspecció tècnica realitzada.

b) Els propietaris d'edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de la corresponent ajuda.

2. No estan subjectes al compliment d'aquesta obligació les coves, per la seua consideració d'excavació en el subsòl, no així les casa cova, que per contindre una edificació, estaran subjectes a la realització de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, en la part de construcció externa.

3. En el cas d'habitatges i locals integrats en una comunitat de propietaris, el deure de realitzar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici correspondrà a la pròpia comunitat.

4. No obstant això, una vegada esgotat, el termini per a la presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, sense que aquest s'haja presentat pel propietari, o comunitat de propietaris, podran presentar-lo els titulars de drets reals sobre l'edificació, tals com, arrendataris, usufructuaris...

5. En la present Ordenança s'entén com a edat de l'edificació el temps transcorregut des de la data de terminació total de les obres de construcció. No obstant això, en cas que s'executaren, d'acord amb les llicències o autoritzacions requerides, obres de reforma general que afecten l'edifici complet, el termini de presentació de l'Informe d'Avaluació, així com la seua successives renovacions, començarà a comptar a partir de la data emissió del preceptiu certificat final d'obra.

La edat de l'edifici s'acreditarà amb el següents documents, enumerat per ordre de preferència:

- (1) Certificat final d'obra expedit per facultatiu competent i visat pel col·legi professional corresponent.
- (2) Llicència de primera ocupació.
- (3) Certificat cadastral.
- (4) Qualsevol altre mitjà de prova admissible en dret, i en particular, per certificació tècnica en funció de la seua tipologia i elements constructius.

ARTICLE 3. Capacitació per a l'Informe d'Avaluació d'Edificis.

1. L'Informe d'Avaluació de l'Edifici haurà de ser realitzat per un tècnic facultatiu competent, o si escau, per les entitats d'inspecció registrades que pogueren existir en les Comunitats Autònomes, sempre que compten amb aquests tècnics. Es considera tècnic facultatiu competent el que complisca amb el que s'estableix en l'article 30 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.



2. Els propietaris o, si escau, la comunitat de propietaris de l'edifici, encarregaran al tècnic o entitat seleccionat, a la seua voluntat, la realització de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

El tècnic realitzarà la inspecció i elaborarà un informe detallat d'aquesta, en el qual s'identificarà el bé immoble, amb expressió de la seua referència cadastral, que contindrà de manera detallada el que es disposa en els articles següents, i s'adaptarà al model establert per la Generalitat Valenciana (Informe d'Avaluació de l'Edifici de la Comunitat Valenciana IEE-CV) la plantilla del qual es troba en la pàgina web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio>. Al costat de l'informe s'aportarà, formant part d'aquest, la plantilla que s'adjunta a aquesta Ordenança com a Annex, en la qual el tècnic responsable de l'Informe, haurà de qualificar el resultat de l'avaluació com a favorable o desfavorable, així com, determinar les propostes d'actuació i el termini per a la seua execució.

ARTICLE 4. Registre d'Edificis subjectes a l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

1. Per a facilitar el compliment del deure de realitzar l'Informe d'Avaluació d'Edificis exigint, l'Ajuntament elaborarà un Registre d'Edificis subjectes obligats a realitzar l'Informe, que serà renovat anualment amb la inclusió dels nous edificis que queden subjectes a aquesta obligació.

2. En el Registre d'Edificis s'anotaran totes les actuacions que es realitzen en els edificis, els Informes d'Avaluació favorables o desfavorables, les obres realitzades per a esmenar les deficiències detectades en els edificis amb Informe d'Avaluació desfavorable, així com qualsevol altra informació relacionada amb el deure regulat en aquesta Ordenança.

3. Aquest Registre d'Edificis obligats a realitzar l'Informe d'Avaluació, haurà d'estar informatitzat, i recollirà de forma centralitzada les dades referents a aquests, el contingut de les quals estarà en relació amb l'Informe d'Avaluació de l'Edifici remès després de la inspecció realitzada, amb indicació de, almenys, les següents dades:

a) Emplaçament, característiques, nivell de protecció de l'edifici i pertinença, si escau, al centre històric o a centres històrics

b) Referència cadastral.

c) Data de construcció o, en defecte d'això, any aproximat.

d) Informes d'Avaluació dels Edificis realitzats prèviament, especificant el seu resultat i en cas que haguera sigut desfavorable, la naturalesa de les deficiències, si es van realitzar les obres o van prendre les mesures assenyalades, el grau d'efectivitat de aquestes, així com quants altres dades complementàries es consideren necessaris, i obres de manteniment i conservació executades.

e) Descripció de la llicència sol·licitada o declaració responsable, si escau, o ordene execució dictada, arran d'un Informe d'Avaluació desfavorable.

4. Aquest Registre és de caràcter intern i la seua finalitat és el control municipal del compliment de les obligacions establides quant al deure de conservació i la resta de la normativa exigida legalment.

5. Les seues funcions inclouen el registre i control dels terminis assenyalats en aquesta Ordenança. En qualsevol moment es podrà procedir a la incorporació al Registre de tots aquells immobles que no hagueren sigut inscrits inicialment i dels quals per qualsevol causa es tinga coneixement.



ARTICLE 5. Contingut de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

Els Informes d'Avaluació de l'Edifici que s'emeten a resultes de les inspeccions efectuades, s'ajustaran, en tot cas, al model establert per la Generalitat Valenciana (Informe d'Avaluació de l'Edifici de la Comunitat Valenciana IEE-CV) la plantilla del qual es troba en la pàgina web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio> i a l'Annex d'aquesta Ordenança, i identificaran l'immoble, amb expressió de la seua referència cadastral i hauran de contindre de manera detallada la següent informació:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació: en l'informe es consignaran els resultats de la inspecció, que almenys descriga els desperfectes benivolguts en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'elles; així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.
- b) D'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, aquest informe inclourà l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.
- c) La certificació energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert a aquest efecte per a la mateixa per la normativa vigent.
- d) Fotografies de l'exterior i zones comunes de l'interior de l'edifici, expressives del contingut de l'informe, en les quals s'aprecien, si escau, les deficiències detectades i els elements reparats o sobre els quals s'haja actuat.

ARTICLE 6. Unitats mínimes de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

El nombre mínim d'unitats que en aquesta Ordenança s'exigeix per a considerar que l'Informe d'Avaluació reflecteix l'estat de conservació real de l'edifici, és el següent:

Local, planta baixa, soterrani, i cobertes	Tots
Fins a 2 habitatges	2Ud
De 3 a 4 habitatges	3Ud
De 5 a 9 habitatges	4Ud
De 10 a 19 habitatges.....	6Ud
De 20 a 39 habitatges.....	10Ud
De 40 a 60 habitatges.....	16Ud

ARTICLE 7. Forma i termini de presentació de l'Informe d'Avaluació d'Edificis.

1. L'Informe d'Avaluació d'Edificis s'empenarà segons el model establert per la Generalitat Valenciana (Informe d'Avaluació de l'Edifici de la Comunitat Valenciana IEE-CV) la plantilla del qual es troba en la pàgina web de la Generalitat <http://www.citma.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/informe-de-evaluacion-del-edificio> al qual haurà d'adjuntar-se l'Annex d'aquesta Ordenança i haurà de presentar-se, degudament visat pel Col·legi Oficial corresponent, en el Registre de General de l'Ajuntament o a través de qualsevol de les maneres previstes en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre. Els obligats han de





presentar dues còpies de l'Informe, una en suport paper, i una altra en suport informàtic. Una vegada presentat l'informe, aquest s'inclourà en el Registre d'Edificis.

2. El primer Informe d'Avaluació de l'Edifici haurà de presentar-se, dins del any següent a aquell en què l'edifici o la construcció complisca 50 anys d'antiguitat. Per al cas d'edificacions catalogades dins del any següent en què es produísca la seua catalogació.

Els edificis que a l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança tinguen una antiguitat superior a 50 anys, o que ja es troben catalogats i no disposen de primer Informe d'Avaluació de l'Edifici, hauran de realitzar-lo en el termini específic de cinc mesos. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, requerirà al propietari o a la comunitat de propietaris, que tinguen l'obligació de presentar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, perquè de manera voluntària, en el termini de cinc mesos, a comptar des de la recepció del requeriment, procedisquen al compliment de la referida obligació, mitjançant la presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

A aquest efecte, se seguirà el calendari fixat en la Disposició Transitòria Única d'aquesta Ordenança.

En cas que l'edifici, haja sigut sotmés, a obres de rehabilitació o reestructuració, que hagen afectat la totalitat d'aquest, es tindrà en compte la data de terminació d'aquelles, per a calcular l'antiguitat de l'edifici.

Els propietaris d'edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, hauran de presentar l'Informe amb anterioritat a la formalització de la petició de la corresponent ajuda.

3. Els successius Informes d'Avaluació de l'Edifici hauran de presentar-se dins de l'any següent a aquell en què hagen transcorregut els deu anys des del venciment del termini en què degué presentar-se l'anterior Informe d'Avaluació amb independència de la data en què es va presentar.

4. L'eficàcia de l'Informe exigeix la presentació del mateix en el Registre General de l'Ajuntament a través dels mitjans referits en aquest article, sense perjudici, de la seua presentació en els altres registres previstos en la normativa en vigor. Al seu torn, l'Ajuntament remetrà una còpia d'aquest, legitimada pel Secretari de l'Ajuntament, per al seu depòsit en el Registre de la Propietat.

5. Els obligats adjuntaran, si escau, en el Llibre de l'Edifici una còpia de l'Informe d'Avaluació presentat o, en defecte d'això, en la documentació tècnica existent, sent responsables de la seua custòdia.

ARTICLE 8. Avaluació i resultat de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

1. L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici es realitzarà en els termes de favorable o desfavorable (Annex Ordenança). a) Serà favorable quan l'edifici reunisca les condicions adequades d'estabilitat, seguretat, estancitat i consolidació estructurals, així com, si escau, les condicions d'habitabilitat o d'ús efectiu segons la destinació pròpia de l'edificació. A més, d'acord amb el que es disposa en la Disposició Addicional Tercera del Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i de la seua inclusió social, si d'acord amb l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, aquest fora susceptible de realitzar ajustos raonables en matèria d'accessibilitat, aquests seran, en tot cas, exigibles **a partir del 4 de desembre de 2017.**



b) En cas d'incompliment d'alguna d'aquestes condicions, el resultat serà desfavorable, havent de reflectir-se el següent contingut:

- 1) Localització dels desperfectes i les deficiències apreciades.
- 2) Breu descripció de les mateixes
- 3) Proves i assajos realitzats.
- 4) Possibles causes.
- 5) Mesures recomanades, si escau, amb fixació d'un ordre de prioritat i termini per a l'execució d'aquestes.
- 6) Observacions.
- 7) Fotografies, expressives del contingut de l'Informe, en les quals s'aprecien les deficiències detectades.
- 8) Termini d'execució de les obres a realitzar. Data d'inici i finalització de les obres.

2. Una vegada presentat l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, per l'Oficina Tècnica Municipal, s'emetrà informe pel qual es declare la conformitat o no d'aquest, al que es disposa en aquesta Ordenança. En el cas que l'Informe d'Avaluació es presente sense els requisits formals essencials o sense ajustar-se al contingut establert en la present Ordenança, es requerirà a l'interessat per a l'esmena de defectes observats en aquest, concedint-li a aquest efecte un termini de deu dies hàbils, advertint-li que, en cas de no aportar la documentació requerida, es considerarà l'informe com no presentat, procedint-se de la manera establida en l'article 10 de la present Ordenança.

3. En cas que es considere necessari, l'Ajuntament podrà realitzar quants requerits s'estimen convenients per a completar, explicar i/o justificar el contingut dels documents presentats.

4. Una vegada transcorreguts el termini o terminis atorgats per a l'esmena de l'informe, s'emetrà un nou informe per l'Oficina Tècnica Municipal, pel qual es declare la conformitat o disconformitat de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici i de la documentació aportada al que es preveu en la present Ordenança. Després de la qual cosa pels Serveis Jurídics Municipals s'emetrà informe sobre l'adequació a la legalitat del contingut de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

ARTICLE 9. Efecte dels Informes d'Avaluació dels Edificis en funció del seu resultat.

1. L'Informe d'Avaluació de l'Edifici contindrà un pronunciament exprés favorable o desfavorable de la inspecció efectuada, a aquest efecte, s'adjunta a aquesta Ordenança, com a Annex, plantilla que haurà d'aportar-se al costat de l'Informe d'Avaluació formant part d'aquest, en la qual el tècnic responsable de l'Informe, haurà de qualificar el resultat de l'avaluació com a favorable o desfavorable, així com, determinar les propostes d'actuació i el termini per a la seua execució. L'Ajuntament, després de l'anotació en el Registre d'Edificis, comunicarà als propietaris el resultat final de l'avaluació, podent-se donar els següents casos:

a) Informe d'Avaluació favorable. Es traslladarà l'obligació de realitzar el pròxim Informe dins de l'any següent a aquell en què hagen transcorregut els deu anys des del venciment del termini en què degué presentar-se l'anterior Informe d'Avaluació, seguint-se el mateix procediment establert en l'article anterior.

b) Informe d'Avaluació Desfavorable. Si el resultat de l'Informe és desfavorable, haurà de detallar les deficiències a esmenar proposant la manera de realització de les obres i un termini apropiat per a la seua esmena, atenent les seues característiques, entitat i dificultat i al que s'establisca en la normativa específica que siga aplicable, no podent excedir, en qualsevol cas,



el termini referit de sis mesos. Així mateix, comprendrà les mesures cautelars o immediates de seguretat en el cas que procediren, justificant que no admeten demora per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edifici o dels seus voltants.

En aquest cas, a la vista de l'informe desfavorable, l'Ajuntament el comunicarà a la propietat que haurà de sol·licitar llicència municipal, o declaració responsable, si escau, per a procedir a l'execució de les obres indicades en l'Informe d'Avaluació realitzat, atesos els terminis d'inici i finalització de les obres previstos en l'informe, amb l'avertiment que en el cas d'incompliment, s'adoptaran les mesures sancionadores i substitutòries previstes en la normativa d'aplicació.

Quan de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici amb resultat desfavorable, s'hagen d'adoptar mesures cautelars o immediates de seguretat, justificant que no admeten demora per motiu d'imminent perill per als ocupants de l'edifici o els seus voltants, aquestes s'adoptaran en el termini de 24 hores a comptar des de la data en què l'informe haja tingut entrada en el Registre General de l'Ajuntament.

ARTICLE 10. Incompliment de l'obligació d'efectuar l'Informe d'Avaluació d'Edificis.

1. Els Informes d'Avaluació d'Edificis hauran de realitzar-se complint els terminis establits en la present Ordenança.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, requerirà al propietari o a la comunitat de propietaris, que tinguen l'obligació de presentar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, perquè de manera voluntària, en el termini de cinc mesos, a comptar des de la recepció del requeriment, procedisquen al compliment de la referida obligació, mitjançant la presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

A aquest efecte, se seguirà el calendari fixat en la Disposició Transitòria Única d'aquesta Ordenança.

2. No obstant això, l'anterior, l'obligació de la realització i presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici en les condicions i terminis fixats en la Llei i en aquesta Ordenança correspon a els propietaris de l'edifici. En cap cas la falta d'informació o comunicació per part de l'Ajuntament de l'obligació de realitzar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici als propietaris o a la comunitat de propietaris pot justificar l'incompliment de l'obligació de la seua realització i del seu deure de conservació i manteniment de l'edifici.

La finalització del termini de cinc mesos atorgat per l'Ajuntament, sense haver-se acreditat el compliment de l'obligació, amb la presentació de l'informe resultant de la primera o, si escau, successives avaluacions, així com la presentació del mateix sense complir qualsevol dels requisits establits en la present Ordenança, es considerarà com a incompliment del deure previst en aquesta Ordenança.

A aquest efecte, l'Ajuntament dictarà ordre d'execució, per la qual requerirà novament, als obligats perquè en el termini de dos mesos presenten l'Informe d'Avaluació d'Edificis, advertint-los que, en cas contrari, l'Ajuntament podrà imposar multes coercitives, amb periodicitat mensual, per un import de 150 euros cadascuna, reiterant-se tals multes de persistir l'incompliment sense que aquestes puguen excedir d'un total de deu, així com, si escau, procedir a l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament, exercint la seua competència d'inspecció, duent a terme la inspecció i l'Informe d'Avaluació a costa dels obligats. Tot això, amb independència, de la incoació, del corresponent expedient sancionador d'acord amb el que es disposa en l'article 264.2 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.



4. En la notificació de la resolució per la qual s'acorde procedir a l'execució subsidiària a costa dels obligats, haurà d'assenyalar-se la data en què la inspecció es vaja a iniciar, la identitat del tècnic facultatiu o entitat d'inspecció competents, als qui s'encomane la seua realització i l'import al qual ascendeixen els treballs d'inspecció i elaboració de l'Informe d'Avaluació, que serà repercutit als interessats, així mateix, es faran constar en la notificació, els recursos que procedisquen.

5. Si hi haguera oposició dels propietaris o habitants, a la pràctica de la inspecció, se sol·licitarà el corresponent manament judicial per a l'entrada en l'immoble i realització de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

ARTICLE 11. Incompliment de realització de les actuacions previstes en l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

1. Quan es donara un Informe d'Avaluació desfavorable, i es procedira per la propietat a la rehabilitació o conservació de l'immoble, haurà d'acreditar-se mitjançant certificat/informe del tècnic competent, l'execució de les obres dutes a terme, indicant que s'han esmenat les deficiències i que s'han aconseguit les condicions que permeten pronunciar-se amb un informe favorable. El certificat/informes e presentarà en en el Registre General de l'Ajuntament o a través de qualsevol de les maneres previstes en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre. Del referit certificat, es donarà, així mateix trasllat al Registre de la Propietat.

En el cas d'adopció de mesures cautelars o urgents el certificat/informe acreditarà la seua idoneïtat i suficiència, establint el termini en què aquestes es poden mantindre, les revisions que foren necessàries per a mantindre les degudes condicions de seguretat, i el temps estimat en què pot mantindre's l'ús sense escometre les obres definitives de rehabilitació o definint aquelles que resulten imprescindibles.

De tot això, es deixarà constància en el Registre d'Edificis, donant-se trasllat al Registre de la Propietat, als efectes oportuns.

2. La no realització per part dels propietaris de les obres necessàries per a restituir i mantindre l'edifici en l'estat legalment exigible conforme al que es preveu en l'Informe d'Avaluació Edifici i en els terminis assenyalats en aquest, constitueix un incompliment del deure de conservació i rehabilitació, podent dictar l'Ajuntament la corresponent ordre d'execució.

A aquest efecte, l'Ajuntament requerirà novament, als obligats perquè en el termini de dos mesos procedisquen a la realització de les actuacions previstes en l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, advertint-los que, en cas contrari, l'Ajuntament podrà imposar multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per un valor màxim, cadascuna d'elles, d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades i amb un import mínim de 150 euros, reiterant-se tals multes de persistir l'incompliment, sense que aquestes puguen excedir d'un total de deu i, si escau, procedir a l'execució subsidiària a costa dels obligats, fins al límit del deure de conservació. Amb independència, de la incoació, si escau, del corresponent expedient sancionador per la infracció o infraccions comeses.

Tot això, sense perjudici, de la resta de mesures que es puguen adoptar, d'acord amb el que es disposa en la normativa aplicable.

3. No obstant això, l'Ajuntament podrà iniciar la les actuacions corresponents encaminades a l'execució subsidiària de les obres necessàries per a esmenar les deficiències recollides en l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, especialment d'aquelles que revisten el caràcter d'urgent,



donant trasllat a l'obligat dels imports corresponents a la liquidació subsidiària, que haurà de efectuar-se una vegada finalitzades les obres, quan la urgència de aquestes, no permeta determinar un pressupost estimat del seu cost, amb anterioritat a la seua execució.

La sanció, que si escau, corresponga, és independent i addicional al pagament de l'execució de les obres realitzades subsidiàriament per part de l'Ajuntament.

ARTICLE 12. Règim sancionador.

1. L'incompliment dels deures previstos en aquesta Ordenança, podrà donar lloc a la incoació d'expedient sancionador per infracció del deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions, en els termes previstos en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana i altra normativa aplicable si escau. L'article 264.2 de la Llei 5/2014 referida, sanciona l'incompliment del deure regulat en aquesta Ordenança, amb multa de 600 a 6.000 euros.

2. Seran responsables de les infraccions previstes en aquesta Ordenança, tant en el cas de no presentació de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, com en el cas de no dur a terme les obres prescrites en aquest, els propietaris. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, la Comunitat Propietaris o, si escau, el propietari que impedisca que es duga a terme la inspecció, l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, i si escau, la realització de les obres subsegüents a aquesta.

3. El procediment sancionador s'ajustarà a el que s'estableix en el Reial decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment per a l'Exercici de la Potestat Sancionadora, la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, i altra normativa sectorial d'aplicació, si escau.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Tramitació electrònica.

L'ajuntament arbitrarà les mesures oportunes per a fer efectius els drets dels ciutadans a la utilització de mitjans electrònics en l'activitat administrativa, previstos en la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als Serveis Públics, mitjançant l'adaptació de els procediments i tràmits previstos en aquesta Ordenança a la normativa municipal reguladora de l'administració electrònica.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Remissió a la normativa vigent.

Les referències que en la present Ordenança es fan a la normativa vigent en el moment de la seua aprovació, s'entenen fetes també a la normativa que, si escau, la substituïska, inclòs el model d'Informe d'Avaluació de l'Edifici, establert per la Generalitat Valenciana, sense necessitat de modificar l'Ordenança.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA. Calendari dels Informes d'Avaluació d'Edificis.

A fi de dur a terme un procés ordenat de fiscalització dels edificis sotmesos a l'obligació d'efectuar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, i atés que el primer any no es poden realitzar totes les inspeccions d'aquells immobles que aconseguisquen l'antiguitat de 50 anys, les inspeccions s'han distribuït sobre la base de la següent programació, en funció de l'antiguitat dels immobles, repartint la quantitat entre els cinc anys següents.



ANY DE TRAMITACIÓ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ DE L'EDIFICI	ANY D'ANTIGUITAT DE L'IMMOBLE
2016	FINS 1900
2017	DE 1901 A 1940
2018	DE 1941 A 1963
De 2019 a 2024	1964
De 2020 a 2025	1965

En els anys successius i atés que cada deu anys s'haurà de renovar l'Informe d'Avaluació de l'Edifici, se seguirà el mateix ordre establert en la taula exposada, afegint, en tot cas, els nous immobles que complisquen amb els 50 anys d'antiguitat.

En cap cas, aquesta disposició transitòria podrà justificar l'incompliment dels deures de conservació i manteniment de l'edifici. No obstant això, el calendari anterior, quan els Serveis Tècnics Municipals detecten deficiències en l'estat general d'un edifici, l'Ajuntament podrà requerir al seu propietari perquè realitzi de manera anticipada l'Informe d'Avaluació de l'Edifici.

DISPOSICIÓ FINAL. Entrada en vigor.

Aquesta Ordenança entrarà en vigor l'endemà de la publicació del seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província d'Alacant, una vegada aprovada per l'Ajuntament en Ple, i complits els requisits i terminis assenyalats en la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i estarà en vigor fins que no s'acorde la seua modificació o derogació per l'Ajuntament en Ple.

Crevillent, a XXXXXX de 2015
L'ALCALDE
En. César Augusto Asencio Adsuar.