

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y DE LA INSPECCIÓN PARA LA EMISIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La Ley del suelo, establece en su artículo 9 "contenido del derecho de " propiedad del suelo: deberes y cargas" del texto refundido aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el deber de conservación, mejora y rehabilitación de las construcciones y edificaciones en los siguientes términos:

"1. El derecho de propiedad de los, terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general."

Por su parte, la Ley Urbanística valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, en su artículo 206 sobre "Deber de conservación y rehabilitación" establece:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas"

Así mismo, la Ley Urbanística Valenciana en su Artículo 207. "Inspección periódica de construcciones", establece:

"1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados."

La obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios para los edificios de uso residencial fue regulada igualmente (con carácter obligatorio para los edificios ubicados en municipios de más de 25.000 habitantes) por el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, la cual establece en su artículo 21 "Obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios":

"1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijan distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

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

Y en su Artículo 22. "Efectos de la inspección":

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Así mismo, en su Disposición Transitoria Segunda "Calendario para las inspecciones técnicas "se previno la posible progresividad de la realización de las inspecciones, estableciendo:

"Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en todos los Municipios a que se refiere la Disposición adicional tercera y en los términos establecidos en la misma."

A pesar de conforme a la Ley Urbanística Valenciana la obligación de la inspección técnica no está limitada por el uso al que se destine el edificio, desde la eficiencia que debe dirigir la actuación pública, si resulta conveniente por sus características regular de forma específica la inspección de los edificios destinados a uso residencial, tal y como por otra parte realiza el Real Decreto-ley

8/2011, de 1 de julio.

Estando la ordenanza reguladora de la conservación y de la inspección técnica de la edificación, redactada al amparo del Decreto-Ley 8/2011, aprobada por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2.013, pendiente de publicar al BOP para su entrada en vigor, mediante Decreto-Ley 8/2013 de 26 de junio se deroga **la ITE y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE) que será obligatorio para edificios de bloque (no viviendas unifamiliares), con más de 50 años.**

El IEE es más completo: analiza, además del estado de conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio, a efectos informativos. No produce duplicidades: si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y sólo cuando deba volverse a pasar, se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética.

A tal efecto se hace necesario, redactar una nueva ordenanza para ajustarla a los términos exigidos por el citado Decreto-Ley 8/2013, en particular al Art.4 del mismo (Informe de Evaluación de los Edificios) y a la Disposición Transitoria Primera, al objeto de establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones a los que hace referencia el Art.4 se doten del Informe de Evaluación regulado por esta ley, establecen un esquema gradual razonable en la línea ya establecida por el Real Decreto-ley 8/2011.

Por otra parte, la posibilidad de que de las inspecciones se deriven actuaciones de rehabilitación que puedan, en su caso, acogerse a ayudas gestionadas por la Generalitat Valenciana a través de sus planes de ayudas, y la propia coherencia territorial y técnica de las actuaciones de inspección, aconsejan que la metodología y el contenido técnico del Informe de Evaluación del Edificio sea concordante con la establecida por la Generalitat Valenciana para el Informe de Conservación del Edificio, como ya apunta el DECRETO 43/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, que en el punto cinco de su Anexo II, establece este último como documento de referencia para la elaboración de la Inspección Técnica y le otorga carácter subsidiario cuando no existe regulación específica.

La regulación de la obligatoriedad del Informe de Evaluación del Edificio de los edificios de más de 50 años tiene como base el someter a un seguimiento periódico a aquellas edificaciones que, debido al tiempo transcurrido desde su construcción, puede presumirse la necesidad de actuaciones tendentes al mantenimiento de la finca. No obstante lo cual, no limita la obligación de los propietarios de mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, debiendo en su caso realizar las inspecciones por técnico competente no reguladas y los trabajos de mantenimiento o rehabilitación necesarias a lo largo de la vida del edificio para hacer efectiva dicha obligación.

II

En concreto la regulación recogida en la presente ordenanza viene dada por las siguientes premisas:

- 1) Las facultades y responsabilidades de la administración pública en este ámbito se constriñen a la inspección, fiscalización y control del cumplimiento de la obligación de inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio que corresponde a los propietarios de los inmuebles afectados por la ordenanza.
- 2) De acuerdo con los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario el número de inmuebles que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza y en consecuencia deberán de ser objeto de inspección estaría próximo a los 1.400 en el año 2015, fecha en la que previsiblemente

deberían de estar inspeccionadas todas las edificaciones del municipio. Supone por tanto un número elevadísimo que impide la adopción de soluciones encaminadas a una inspección exhaustiva uno por uno de los inmuebles sujetos a la ordenanza y que obliga a la administración a la regulación de procedimientos de eficacia plural y a la realización de inspecciones por sistemas de muestreo.

3) La ordenanza persigue que paulatinamente se publicite y generalice la obligación de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio de los inmuebles para conseguir que esta sea asumida por la ciudadanía.

III

Todo ello ha determinado que la ordenanza se oriente hacia la consecución de los siguientes objetivos:

A) Adopción de medidas y regulación de elementos que faciliten y permitan a la administración un control y seguimiento adecuado del cumplimiento de la obligación del Informe de Evaluación del Edificio. En este sentido:

- Homogeneización de los modelos de Informe de Evaluación del Edificio.
- Creación de un registro de edificios sujetos a inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio.
- Regulación de los procedimientos de requerimiento de los Informes de Evaluación del Edificio y de las actuaciones administrativas que implique el cumplimiento de la obligación.

B) Partiendo de que la obligación de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio y de remitir el informe resultante de la inspección al Ayuntamiento constituyen deberes que la Ley Urbanística Valenciana impone de manera directa a los propietarios, la actuación de las administraciones públicas es limitada y queda restringida además por las siguientes condiciones objetivas:

- Imposibilidad material de generalizar los procedimientos de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento por parte del obligado. El elevadísimo número de viviendas que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza hace inviable que el Ayuntamiento asuma la realización de las inspecciones para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio en vía de ejecución subsidiaria con carácter generalizado y exhaustivo, lo que supondría obligatoriamente una inversión económica y de medios materiales y personales que está fuera del alcance de cualquier administración pública local.
- El control se ejercerá en consecuencia a través del Informe de Evaluación del Edificio y la aplicación de medidas sancionadoras a quienes no acrediten haber realizado el Informe de Evaluación del Edificio estando obligados a ello, quedando reducida a estos supuestos la articulación de procedimientos de ejecución forzosa.
- En todo caso para aquellos supuestos en que se detecte la existencia de posibles deficiencias que puedan afectar a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los inmuebles, dichas circunstancias serán atendidas mediante la sustanciación de los oportunos expedientes de orden de ejecución.
- Con el objeto de garantizar la incorporación ordenada de los Informes de Evaluación del Edificio al registro municipal se establece un calendario de presentación en función de la antigüedad de los inmuebles. Dicho calendario será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón y en los tablones de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los períodos de presentación de los informes y del conjunto de inmuebles (acotado por años) respecto de los que deberá de presentarse el Informe de Evaluación del Edificio en el Ayuntamiento en cada período, con indicación concreta de los lugares en los que podrá consultarse el listado pormenorizado de inmuebles.

- El número de viviendas afecta también a las posibilidades de intervención administrativa en lo que se refiere a los daños detectados en la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio. En este sentido resulta del todo inviable plantear una revisión municipal exhaustiva de los daños detectados en aproximadamente 1.400 viviendas, máxime teniendo en cuenta que resulta previsible que por su antigüedad en la mayoría de inmuebles se detecten pequeñas deficiencias a subsanar. La Administración Pública se rige en su actuación por el principio de eficacia y la búsqueda de la eficacia obliga a descartar opciones que provocarían el atasco de expedientes administrativos y en consecuencia la absoluta inoperatividad del sistema. Por el contrario debe de plantearse un procedimiento basado en la confianza en los criterios de los técnicos redactores del Informe de Evaluación del Edificio y en la responsabilidad del propietario obligado a ejecutar las reparaciones pertinentes. Se establece así una fórmula en virtud de la cual la administración entrará a realizar el seguimiento de aquellos supuestos en los que las deficiencias detectadas tengan una trascendencia considerable, debiendo de comprobarse la realización de los restantes reparos en la siguiente inspección técnica del edificio.
- Por último, dada la imposibilidad de realizar una vigilancia y supervisión exhaustiva del cumplimiento de las obligaciones referentes a todos los inmuebles ésta se limitará a los supuestos regulados en la presente ordenanza en el que se incluye un sistema de inspecciones por muestreo de conformidad con planes de inspección aprobados municipalmente.

C) En base al principio de proporcionalidad y dada la necesidad de informar adecuadamente a los ciudadanos del cumplimiento de sus obligaciones:

- Se establece un sistema de plazos para la presentación de los Informes de Evaluación del Edificio al Ayuntamiento.
- Se procederá a informar a los ciudadanos a través de la página web municipal del contenido de la ordenanza y de las condiciones y requisitos de realización de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, así como de las posibles líneas de subvención existentes.
- Además de la publicación inicial del calendario de presentación de los informes IEE al que se ha hecho referencia previamente, se procederá a dar publicidad a los listados de edificios sujetos a inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio en la página web municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, a efectos de que los propietarios puedan comprobar si se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza y en que período deben proceder a presentar el Informe de Evaluación del Edificio.
- Se procederá igualmente a realizar avisos individualizados que estarán dirigidos a los presidentes de comunidad o propietarios singulares de los inmuebles afectados por la ordenanza.

Dichos avisos no constituyen condición necesaria para el nacimiento de la obligación de inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio que corresponde a los propietarios por aplicación directa de la Ley que no la sujeta a requisito de notificación alguno.

Tendrán en este sentido un carácter meramente informativo y su falta no exonerará a la propiedad de las responsabilidades inherentes a la no realización de la inspección y a la falta de presentación en el Ayuntamiento de los informes correspondientes.

IV

Para el desarrollo de las actuaciones previstas en la presente ordenanza se estima que los medios personales requeridos serían: un Técnico de Gestión de disciplina urbanística, un administrativo/a, un Arquitecto Técnico y un Controlador Urbanístico, con los que se podrían cubrir adecuadamente la llevanza del registro, las tareas de inspección, la impulsión de los expedientes

y demás gestiones y actividades vinculadas. Se destaca que el departamento de Urbanismo cuenta actualmente con los oportunos medios para la prestación del servicio.

V

Por su parte, procede realizar una apreciación respecto del tratamiento que se da en la ordenanza a las inspecciones para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio de edificios catalogados. Pueden considerarse dentro de la categoría de edificios catalogados tanto los que se encuentran ubicados dentro del ámbito del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Vinaros como los bienes inmuebles declarados de interés cultural y los edificios que queden dentro de sus correspondientes entornos de protección. Se da la circunstancia de que en ambos casos nos vamos a encontrar con una normativa vigente que ofrece un nivel de protección muy variable respecto de los edificios que se consideran catalogados dependiendo de distintas circunstancias (valor intrínseco de los inmuebles, protección del entorno..); de forma que en muchos casos nos encontramos con inmuebles que estando catalogados se sujetan a un régimen que permite su demolición y reedificación con determinadas condiciones.

Una aplicación literal de la norma podría llevar a situaciones carentes de sentido como que se le exigiese la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio a inmuebles que acaban de ser construidos. La finalidad de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio es someter a un seguimiento periódico a aquellas edificaciones que lo requieran por haber transcurrido un periodo de tiempo desde su construcción que permite presumir la necesidad de actuaciones tendentes al mantenimiento de la finca. Pero resulta absurdo que esta obligación se extienda a edificaciones nuevas o de poca antigüedad.

Por ello, el objeto de la ordenanza ha de venir referido a las edificaciones catalogadas de antigüedad superior a cincuenta años.

La especial observancia hacia los edificios catalogados que pretende la norma debe de trasladarse a una mayor intensidad respecto de las actuaciones de inspección en referencia con este tipo de inmuebles.

TEXTO NORMATIVO.

ARTÍCULO 1. Objeto de la Ordenanza y del Informe de Evaluación del Edificio.

1.1.- Constituye el objeto de la presente ordenanza la regulación en el ámbito del término municipal de VINARÒS del Informe de Evaluación del Edificio, como obligación de los propietarios de determinados inmuebles establecida por la legislación vigente de proceder periódicamente a la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio de los mismos por técnicos competentes.

1.2.- El objeto del Informe de Evaluación del Edificio es la comprobación administrativa del cumplimiento, por parte de sus propietarios, del deber legal de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el 206 de la LUV.

1.3.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

ARTICULO 2. Ámbito de aplicación del Informe de Evaluación de los Edificios.

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a los 50 años, están obligados a acreditar, cada 10 años, la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, y a remitir el informe resultante de la inspección al Ayuntamiento. Si no es así, podrán ser requeridos por la Administración competente.

A efectos de la presente ordenanza, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figure en el Catastro Inmobiliario.

2.1.- El Informe de Evaluación del Edificio será exigible para los propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a los 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

A efectos de la presente ordenanza, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figure en el Catastro Inmobiliario.

2.2.- Serán sujetos obligados al cumplimiento de los deberes descritos en el párrafo anterior:

- a) las comunidades de propietarios legalmente constituidas.
- b) Los propietarios singulares de las edificaciones sujetas al Informe de Evaluación.

ARTICULO 3. Forma y contenido del Informe de Evaluación del Edificio.

3.1.- Como consecuencia de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio el facultativo designado para realizar la inspección, realizará el IEE en el que se consignarán los resultados de la misma y que deberá de contener la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

En el caso de que el técnico encargado de realizar la inspección detectara desperfectos que supusieran un riesgo inminente para la seguridad de las personas, dará parte de forma inmediata a los propietarios y al ayuntamiento para que tomen las medidas urgentes necesarias.

La inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio puede detectar indicios de patologías que requirieran la realización de pruebas, ensayos o peritaciones que sobrepasan el alcance de la inspección, en cuyo caso el técnico redactor deberá dar cuenta de ello a los propietarios e incluirlo en el informe.

El informe tiene que incluir 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 con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

3.2.- El informe IEE se equipara en cuanto a contenido, formato y procedimiento de elaboración al Informe de Conservación de Edificios (ICE) regulado en el reglamento de Rehabilitación de edificios y viviendas aprobado por Decreto 76/2007 de 18 de mayo del Consell, añadiendo los impresos necesarios que falten para la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y que se encuentran en el ANEXO II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.

3.3.- En todo caso el Informe de Conservación del Edificio será acreditativo de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio y surtirá los efectos del informe IEE, pudiendo ser objeto inscripción en el Registro que se regula en el artículo 5 de la presente ordenanza.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar el estado de conservación del edificio y las condiciones básicas de accesibilidad universal, se podrá complementar con la certificación de la eficiencia energética del edificio y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

El Informe ICE podrá ser igualmente utilizado a efectos de solicitud de ayudas y subvenciones públicas para la rehabilitación de inmuebles en los términos del Decreto 76/2007 de 18 de mayo del Consell o futuras normas autonómicas que regulen la materia.

3.4.- A efectos del cumplimiento de las obligaciones recogidas en la presente ordenanza los informes IEE deberán de especificar los plazos para la iniciación y la ejecución de obras de conservación o rehabilitación, en el caso de que proceda la ejecución de las mismas.

ARTICULO 4. Eficacia y deber de conservación derivado del Informe de Evaluación del Edificio.

4.1.- Los propietarios o, en su caso, la comunidad de propietarios del edificio, deberán entregar en el registro del ayuntamiento una copia del informe debidamente firmado por el técnico redactor del mismo en formato papel, acompañado por copia del informe en el formato electrónico previsto en el procedimiento de inspección.

El informe y demás documentación que deba ser redactada y firmada por técnico titulado deberá ir acompañado de la declaración responsable del mismo en el que se haga constar la titulación y datos de colegiación del firmante.

En aquellos supuestos en los que el informe IEE señale daños que requieran una intervención urgente, se acompañará el compromiso expreso de ejecución del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de IEE, una vez obtenida las autorizaciones administrativas pertinentes. El ayuntamiento podrá dar traslado del Informe de Evaluación del Edificio al departamento competente de la Generalitat Valenciana a los efectos de tratamiento estadístico.

4.2.- Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias que requieran de una intervención urgente la eficacia del documento acreditativo de la misma a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación quedará condicionada a la certificación por titulado competente de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Sin perjuicio de lo descrito en el apartado 4.3. cuando de la inspección realizada resulten

deficiencias que requieran de una intervención pero sin que ésta requiera carácter de urgencia, será suficiente para la justificación del cumplimiento del deber legal de conservación la comprobación en la siguiente inspección periódica de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible.

Los contenidos del Informe de Evaluación del Edificio relativos a eficiencia energética y accesibilidad tienen carácter informativo con respecto a la normativa actual, por lo que las deficiencias recogidas en el informe en materia de eficiencia energética y accesibilidad no se consideran a efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación, si bien deberán ser tenidas en cuenta en el caso de iniciar una rehabilitación del edificio. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por las normativas específicas.

4.3.- Los informe IEE podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución en aras a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los inmuebles, en aquellos casos en los que se constate el incumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios obligados.

ARTICULO 5. Registro de inmuebles sujetos al Informe de Evaluación del Edificio.

5.1.- A partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y restante información que se pueda deducir de las bases de datos y expedientes municipales, se formará un Registro dependiente del departamento de Urbanismo en el que se inscribirán todos aquellos inmuebles de uso preferente residencial catalogados o con antigüedad superior a 50 años ubicados en el municipio de Vinaròs.

5.2.- Los servicios municipales procederán a la creación de un registro público en la página web del ayuntamiento, en el que con una periodicidad anual se inscribirán y mantendrán actualizados los edificios obligados por la presente ordenanza a la inspección técnica del edificio, y en el que constarán al menos los siguientes datos básicos:

- Ubicación del inmueble.
- Referencia catastral.
- Año de construcción.
- Fecha de la próxima inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio a la que viene obligada por aplicación de la ordenanza.
- Fecha del último Informe de Evaluación del Edificio realizado y registrado, con indicación del resultado y de la necesidad de realizar obras de intervención urgente.
- Fecha del certificado acreditativo de la realización de las obras de intervención urgente recomendadas en el último informe.

5.3.- Los datos obrantes en el Registro podrán ser modificados o corregidos de oficio o a instancia de parte cuando se compruebe la inexactitud de los mismos por parte de los servicios municipales. En cualquier momento se podrá proceder a la incorporación al Registro de todos aquellos inmuebles que no hubiesen sido inscritos inicialmente en el censo y de los cuales por cualquier causa se tenga conocimiento.

ARTICULO 6. Información y publicidad de edificios sujetos al Informe de Evaluación del Edificio.

6.1.- Anualmente se procederá a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia la reseña de aquellos inmuebles que se encuentran dentro del ámbito objetivo de la presente ordenanza, con indicación expresa de los que, por el transcurso del tiempo pasan de manera sobrevenida a tener antigüedad superior a cincuenta años y de los que estén sujetos a la práctica de una nueva inspección por el transcurso de cinco años desde la realización de la anterior.

6.2.- Los listados completos de edificios sujetos a inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio estarán a disposición de los interesados en el departamento de urbanismo,

y en la página web municipal, dejándose constancia de tal circunstancia en la reseña informativa que sea objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los datos básicos del registro serán públicos y consultables por cualquier interesado a través de la web del ayuntamiento.

6.3.- El ayuntamiento podrá realizar avisos informativos individualizados recordatorios de la obligación de practicar la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, que estarán dirigidos a los presidentes de la comunidad o a los propietarios singulares de los inmuebles afectados por la ordenanza.

6.4.- La obligación de la realización del Informe de Evaluación del Edificio en las condiciones y plazos fijados en la ley y en esta ordenanza corresponden a los propietarios del edificio. En ningún caso la falta de información o comunicación por parte del ayuntamiento de la obligación de realizar la IEE a los propietarios o a la comunidad de propietarios puede justificar el incumplimiento de la obligación de su realización y de su deber de conservación y mantenimiento del edificio.

ARTICULO 7. Obligaciones de los propietarios en relación con el Informe de evaluación del edificio.

7.1.- Los propietarios de inmuebles sujetos al Informe de evaluación del edificio deberán de remitir al Ayuntamiento para su incorporación al Registro municipal regulado en el artículo anterior el informe IEE de la inspección realizada inicialmente y de las que se practicando cada diez años a contar desde la primera. La remisión al Ayuntamiento es requisito para la eficacia del informe IEE.

7.2.- Para una presentación ordenada de los informes IEE se estará al calendario de remisiones dispuesto en la disposición transitoria primera de la presente ordenanza.

Salvo lo dispuesto en la disposición transitoria primera, los propietarios de aquellas edificaciones que de manera sobrevenida pasen a estar dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza por alcanzar una antigüedad superior a cincuenta años, así como las que estén obligadas a pasar una nueva inspección por haber transcurrido un período de diez años desde la anterior, deberán de presentar los correspondientes informes IEE en el plazo de seis meses a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la reseña informativa en la que se señale su inclusión en el régimen de inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, nunca más allá 31 de diciembre del año en el que se adquiere la obligación de su realización aun en caso de que no se hubiera procedido a la citada publicación.

La no obligación de presentar el informe no exime de la obligación de realizarlo pudiendo el Ayuntamiento requerir su presentación en los casos que estime oportunos.

7.3.- Cuando el Informe IEE recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de reparación, conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados en el informe, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias.

7.4.- En aquellos supuestos en los que el informe IEE señale daños que requieran una intervención urgente, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Evaluación del Edificio, una vez obtenida las autorizaciones administrativas pertinentes.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de evaluación de la Edificación se presentará declaración responsable o, en su caso, solicitud de licencia de obras junto con su documentación accesoria.

En estos casos, el informe debe pronunciarse acerca de la necesidad, o no, de establecer medidas para la protección de la vía pública y, por lo tanto, tomarlas simultáneamente a la entrega de dicho informe, tras haber solicitado la correspondiente ocupación de vía pública.

En caso de no haberse tomado estas medidas inmediatamente, se podrá llevar a cabo por el propio Ayuntamiento, mediante acción subsidiaria.

7.5.- En relación a las intervenciones urgentes, una vez ejecutadas las obras de conservación previstas en el informe IEE los propietarios del inmueble deberán de remitir a la corporación el certificado emitido por técnico competente acreditativo de que se han subsanado los reparos observados en la inspección para su incorporación al Registro de inmuebles sujetos a IEE.

La eficacia del informe IEE a efectos de justificar el cumplimiento del deber normal de conservación quedará condicionada a la emisión del certificado regulado en el párrafo anterior.

7.6.- En las declaraciones responsables o solicitudes de licencia de obras que se tramiten a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el párrafo 2, 3 y 4 de este artículo deberá de incluirse la referencia al informe IEE evacuado.

7.7.- El plazo subsidiario para la ejecución de obras derivadas de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio que recomienda una intervención urgente, será de tres meses a contar desde la presentación de la declaración responsable o desde la obtención de la licencia de obras, plazo que podrá ser ampliado por causas justificadas.

7.8.- En el caso de que el informe requiera una intervención pero sin que esta requiera carácter de urgencia, el técnico debe establecer en dicho informe un calendario de obras y plazos de ejecución.

ARTICULO 8. Actuaciones municipales procedentes respecto a los informes IEE.

8.1.- La fiscalización de la subsanación de los daños que sean calificados en el informe IEE como despreciables, bajos o moderados se realizará a través de la siguiente inspección técnica del edificio, debiendo hacerse constar en el informe IEE su grado de realización. En el supuesto de que se constatare que no se han subsanado las deficiencias previstas en el párrafo anterior en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá incoar expediente de orden de ejecución y sancionador en caso de que proceda.

8.2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados tercero y cuarto del artículo anterior, cuando en el informe IEE el técnico redactor haga constar la existencia de daños de importancia alta el Ayuntamiento comprobará en el plazo de tres meses a contar desde la presentación del informe IEE si se ha procedido a la ejecución de las medidas propuestas en el informe por parte de los propietarios. Dicho plazo podrá ser ampliado en el caso de que por los obligados se justifique razonablemente la necesidad de un plazo superior. 8.3.- En el caso de que en el informe IEE se haga constar la existencia de un riesgo inminente, los servicios de inspección municipal procederán a realizar las actuaciones de fiscalización y comprobación pertinentes y evacuarán informe respecto de los daños y medidas pertinentes.

8.4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la constancia de cualquier tipo de daños detectados en un inmueble podrá dar lugar en cualquier momento a la incoación expediente de orden de ejecución, pudiendo servir el informe IEE de base para la adopción de dichas órdenes.

ARTÍCULO 9.- Potestades municipales de control e inspección.

9.1.- El Ayuntamiento podrá exigir de manera individualizada a los propietarios de edificios sujetos a la presente ordenanza la presentación del informe IEE actualizado del inmueble, así como en su

caso el certificado acreditativo del cumplimiento de las medidas propuestas en el informe IEE, para su incorporación al Registro municipal.

9.2.- Los propietarios que sean requeridos para la presentación de los informes y certificados expuestos en el párrafo anterior tendrán un plazo de 15 días para proceder a su presentación.

9.3.- La falta de presentación del informe IEE en el plazo de quince días determinará la incoación del correspondiente expediente sancionador por incumplimiento de las obligaciones de inspección técnica.

Paralelamente se iniciarán las actuaciones correspondientes encaminadas a la ejecución subsidiaria de la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, dando traslado al obligado de los importes correspondientes a la liquidación subsidiaria que deberá de efectuarse con carácter previo al inicio de las actuaciones materiales de ejecución.

ARTÍCULO 10.- Criterios municipales para el requerimiento del informe IEE.

10.1.- Se requerirá el informe IEE, de manera individualizada a los propietarios de aquellos inmuebles que se encuentren dentro del ámbito objetivo de la presente ordenanza cuando se den los siguientes requisitos:

- Que los titulares del inmueble soliciten licencia de segunda ocupación.
- Que el edificio en cuestión se vea o se haya visto afectado por un expediente de orden de ejecución o ruina.
- Que sea requerida a instancia de parte algún interesado.
- Que se trámite una licencia de obras que tenga por objeto la rehabilitación integral del inmueble.
- Que se presuma o verifique la necesidad de llevar a cabo obras para la protección del ambiente urbano o seguridad de los viandantes y el edificio se encuentre en el supuesto regulado en la presente ordenanza.
- Que transcurridos o no los plazos para la presentación descritos en la disposición transitoria y estando el edificio en los supuesto de obligatoriedad descritos en esta ordenanza sea necesaria su justificación frente al ayuntamiento por cualquier otra causa no prevista en el presente artículo.

10.2.- El Ayuntamiento podrá exigir la exhibición del informe IEE de manera individualizada a los propietarios de aquellos edificios inscritos en el Registro de inmuebles sujetos a inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, cuando su presentación no se haya efectuado en los plazos previstos en la disposición transitoria primera de la presente ordenanza.

10.3.- La falta presentación del informe IEE en el plazo de 15 días desde su requerimiento determinará la apertura de expediente sancionador y del procedimiento de ejecución subsidiaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ordenanza.

ARTICULO 11. Incumplimiento de realización del Informe de evaluación del edificio.

11.1.- La no presentación en el ayuntamiento del informe de IEE conforme al procedimiento y plazos descritos en la presente ordenanza y sus disposiciones transitorias, constituye una infracción a lo dispuesto en esta ordenanza. Una vez transcurrido el plazo de presentación, se procederá a comunicar a los propietarios o, en su caso, a la comunidad de propietarios, el incumplimiento de la ordenanza y la apertura de expediente sancionador con imposición de multas coercitivas e iniciación simultánea de la ejecución subsidiaria de la IEE por parte del Ayuntamiento.

11.2.- Si en el plazo de los 30 días naturales desde la fecha de la comunicación de apertura del

expediente sancionador los propietarios o, en su caso, la comunidad de propietarios, aportasen el informe, se procederá al archivo de las actuaciones.

11.3.- El importe de la sanción será en función de las características del edificio e igual al importe de la ejecución subsidiaria de la inspección con arreglo al siguiente cuadro de precios aprobado en esta ordenanza actualizado por el IPC correspondiente.

UNIDADES DE INSPECCIÓN		IMPORTE
Desde	Hasta	
0	2	567,00
3	3	619,00
4	5	643,00
6	6	674,00
7	9	713,00
10	14	798,00
15	19	883,00
20	26	979,00
27	34	1.064,00
35	39	1.170,00
40	50	1.255,00
51	60	1.330,00

Mayor de 60: $926,00 + 6,7 \times n^{\circ}$ de unidades de inspección En el caso de comunidades compuestas por más de una escalera, los honorarios se incrementarán un 20% por cada escalera adicional.

Unidad de Inspección:

Cada vivienda, independientemente de su superficie y del número de niveles en que se desarrolla.

Todo ello con independencia de las cantidades que resulten de la liquidación definitiva que se llevará a cabo una vez se haya realizado la inspección técnica de manera subsidiaria. La sanción es independiente y adicional al pago de la ejecución subsidiaria del IEE por parte del ayuntamiento.

11.4.- El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódicas de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado podrá iniciar los procedimientos contemplados en los párrafos precedentes de este artículo.

ARTICULO 12. Incumplimiento de realización de las actuaciones previstas en el informe de Evaluación del Edificio.

12.1.- La no realización por parte de los propietarios de las obras necesarias para restituir y mantener el edificio en el estado legalmente exigible conforme a lo previsto en el informe de Evaluación del Edificio y en los plazos señalados en el mismo, constituye una infracción a lo dispuesto en esta ordenanza que podrá conllevar la apertura de expediente sancionador con

imposición de multas coercitivas.

12.2.- Cuando de la inspección realizada hubieren resultado deficiencias que requieren de una intervención urgente, transcurrido el plazo para la presentación en el ayuntamiento de la certificación de la realización efectiva de las mismas conforme a lo previsto en el artículo 4.2, el ayuntamiento procederá a comunicar a los propietarios o, en su caso, a la comunidad de propietarios, el incumplimiento de la ordenanza y la apertura de expediente sancionador con imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

12.3.- Conforme a lo contemplado en el artículo 4.3, el ayuntamiento podrá iniciar las actuaciones correspondientes encaminadas a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias para subsanar las deficiencias recogidas en el informe de evaluación en especial de aquellas que revistan el carácter de urgente, dando traslado al obligado de los importes correspondientes a la liquidación subsidiaria que deberá de efectuarse con carácter previo al inicio de las actuaciones materiales de ejecución.

La sanción es independiente y adicional al pago de la ejecución de las obras realizadas subsidiariamente por parte del ayuntamiento.

REGIMEN SANCIONADOR.

ARTÍCULO 13.- Infracciones.

Con carácter general y siempre que no se haya previsto en la legislación sectorial o en los artículos siguientes, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local de la manera siguiente:

- a. Las leves, con multa de hasta el 10% de la cuantía máxima legal.
- b. Las graves, con multa de hasta el 50% de la cuantía máxima legal.
- c. Las muy graves, con multa de hasta el 100% de la cuantía máxima legal.

ARTICULO 14.- Responsable de las infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Será responsable de las infracciones previstas en esta Ordenanza, tanto en el caso de no formalizar la inspección para la emisión del Informe de Evaluación del Edificio, como en el caso de no llevar a cabo las obras prescritas en el mismo, la propiedad. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario que impida que se lleve a cabo el informe de evaluación de Edificios o la realización de las obras subsiguientes a la misma.

ARTÍCULO 15.- Procedimiento sancionador.

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador que se realizará mediante la instrucción conforme a lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

ARTÍCULO 16.- Calificación de las infracciones.

Cualquier infracción de la presente ordenanza no calificada expresamente por la misma ni por la legislación general sectorial aplicable será calificada como leve sancionándose con multa de hasta la cuantía máxima legal de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

ARTICULO 17.- Criterios de graduación de las sanciones.

Las sanciones se impondrán teniendo en cuenta para su graduación, la gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración, la reincidencia y la capacidad económica del infractor.

En la fijación de las multas habrá de tenerse en cuenta que la comisión de la infracción no resulte mas beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA:

1.- Con el objeto de llevar a cabo un proceso ordenado de fiscalización de las edificaciones sometidas a la obligación de efectuar la Inspección Técnica del edificio, y con arreglo a lo previsto en la disposición transitoria segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, se establecen los siguientes plazos para la presentación de los informes IEE:

- Hasta el 31 de diciembre de 2014: los edificios construidos con anterioridad a 1945, incluido este.
- Desde el 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015: los edificios construidos en el periodo comprendido entre los años 1946 y 1955, ambos incluidos.
- Desde el 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016: los edificios construidos en el periodo comprendido entre los años 1956 y 1960, ambos incluidos.
- Desde el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017: los edificios construidos en el periodo comprendido entre los años 1961 y 1964, ambos incluidos.
- Desde el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018: los edificios construidos en el periodo comprendido entre los años 1965 y 1969, ambos incluidos.

2.- El listado pormenorizado de los inmuebles cuyos propietarios deberán de presentar los correspondientes informes IEE en cada período podrá consultarse en el departamento de urbanismo y en la web municipal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA: se admitirán a efectos de lo dispuesto en la presente ordenanza y podrán incorporarse al Registro de edificios sujetos a Informe de evaluación los informes emitidos por técnico competente con carácter previo a la entrada en vigor de esta norma, cualquiera que sea su forma, que contengan los resultados de la inspección realizada y, en concreto, la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

En Vinaròs a 28 de noviembre de 2.013.
Los servicios técnicos/jurídicos urbanismo.