

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

57

SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2019 aprobó definitivamente la “Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios de San Lorenzo de El Escorial” del M.I. Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial. El texto de la ordenanza definitivamente aprobada fue remitido a la Administración General del Estado y a la Comunidad de Madrid, a los efectos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin que se hubiera recibido ninguna notificación dentro del plazo de quince días establecido en el artículo 65.2 de la referida Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra la aprobación definitiva de la “Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios de San Lorenzo de El Escorial” del M.I. Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, por tratarse de una disposición de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Seguidamente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la citada Ley de Bases de Régimen Local, se publica el texto definitivamente aprobado.

ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL

PREÁMBULO

El 31 de octubre de 2015, entró en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que tiene como objetivo, integrar, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima, decimoctava, decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En el título III, del mencionado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se recoge el Informe de Evaluación de los Edificios, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo, estableciendo si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 estableció el mencionado Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

La Comunidad de Madrid estableció, en el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, la regulación autonómica de los aspectos precisados de desarrollo normativo.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 incorpora en sus Anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe.

En este marco legal se desarrolla la Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios de San Lorenzo de El Escorial.

Artículo 1. *El Informe de Evaluación de los Edificios: Objeto de la ordenanza.*—Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios objeto de esta ordenanza para acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3.3, 4.2 b) y 6.4 del Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Participación ciudadana.*—1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016.

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Art. 3. *Obligados.*—1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de los Edificios los propietarios de los mismos.

2. En función de lo establecido en el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid el Informe de Evaluación de los Edificios será exigible, en los plazos que se indican en la ordenanza, para los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.
 - b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.
 - c) El resto de supuestos cuando la normativa municipal establezca especialidades de aplicación del citado informe en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante, o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio.
3. Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:
- a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
 - b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística.

En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el Informe de Evaluación de los Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

4. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta Ordenanza.

5. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el Informe de Evaluación del Edificio, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Art. 4. *Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación.*—1. Están sujetos a primer Informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha desde la finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable.

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

2. Cada diez años, desde la fecha del vencimiento de la obligación de presentar el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación del Edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación hasta el 31 de diciembre del periodo decenal correspondiente.

3. En la presente ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del Informe de Evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

En función de lo establecido en el decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid la antigüedad de los inmuebles se acreditará según lo descrito en las ordenanzas municipales reguladoras de las Inspecciones Técnicas de los Edificios o, en su defecto, con la fecha que obre en los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

- a) Certificado Final de Obra.
- b) Acta de Recepción de la Obra.
- c) Licencia de Primera Ocupación.
- d) Certificado Catastral.
- e) Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
- f) En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Art. 5. *Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.*—1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos.

A tales efectos, tendrán la consideración de técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

2. Los técnicos que suscriban el Informe de Evaluación de los Edificios deberán acompañar a la misma declaración responsable según el modelo que se incorpora en Anexo.

No será necesaria la declaración responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado 1. En estos supuestos no será exigible la declaración responsable prevista en el apartado 2.

4. Las deficiencias que en su caso se observen en relación con el estado de conservación del edificio y con los ajustes razonables exigibles en materia de accesibilidad, se justificarán en el informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Cuando el Ayuntamiento, de acuerdo con el art.15.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, solicite que se realicen obras adicionales de adecuación a las exigencias básicas de la edificación establecidas en el Código Técnico de la Edificación, ha de señalarlo expresamente, fijando de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Art. 6. *Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación.*—Corresponden al Ayuntamiento las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios.

A tal efecto, el Ayuntamiento elaborará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios. Dicho listado, una vez aprobado por el órgano competente, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, en su caso, en el “Boletín Oficial” y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que aporten dicho informe. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Evaluación del Edificio, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio, y en consecuencia se iniciará un expediente de infracción urbanística.

Art. 7. *Registro de Edificios.*—1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un Informe de Evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con Informe de Evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3. Este Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con el Informe de Evaluación emitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Informes de Evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un Informe de Evaluación desfavorable.

4. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

Art. 8. *Inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.*—Los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento correspondiente la siguiente documentación:

- a) Archivo informático tipo referenciacastral.tee, generado por la aplicación informática descrita en el artículo 4.3 del Decreto 103/2016 de 24 de octubre.
- b) Archivo informático tipo referenciacastral.pdf, con idéntico contenido que el anterior y generado por la misma aplicación informática, que deberá estar firmado por técnico competente y por el propietario o su representante legal.
- c) Archivo informático tipo referenciacastralDR.pdf que contenga la declaración responsable descrita en el artículo 5.2, firmada por el mismo técnico.

Art. 9. *Condiciones del edificio que debe evaluar el Informe de Evaluación.*—1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el Informe de Evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones legales establecidas de la edificación:

- a) El técnico que realice el informe comprobará que las instalaciones o elementos comunes del edificio sometidos a realizar revisiones técnicas según la legislación sectorial específica cuentan con las revisiones en vigor, haciendo constar en su informe si carecen de las mismas o son desfavorables.
- b) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- c) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:
La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.
El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.
La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.
- d) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio. El contenido del Informe de Evaluación del edificio que establece el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018/2021 con el que deben contar los propietarios de los edificios que quieran optar a la obtención de las ayudas contempladas en el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria de dicho Plan, contempla la revisión de la instalación de electricidad del edificio, por lo que se recoge en el modelo de ordenanza.
- e) Las condiciones legales de seguridad que debe satisfacer el edificio (seguridad en la utilización, seguridad en caso de incendio, etc...)

2. El Informe de Evaluación evaluará las condiciones legalmente exigidas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el Informe de Evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte. Y con la excepción de los edificios excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

Se exceptúan de esta obligación, con arreglo a lo establecido en el RD 235/13 los siguientes

- a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

- b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.
- e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición. g) Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

Art. 10. *Contenido de los Informes de Evaluación.*—Los Informes de Evaluación que se emitan a results de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 9 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio y comprobación de que las instalaciones o elementos comunes del edificio sometidos a realizar revisiones técnicas según la legislación sectorial específica cuentan con las revisiones en vigor, haciendo constar en su informe si carecen de las mismas o son desfavorables, así como evaluación de las condiciones legales de seguridad que debe satisfacer el edificio (seguridad en la utilización, seguridad en caso de incendio, etc...).
- b) Evaluación de las condiciones legales de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.
Este documento es exigible salvo en el caso de los edificios excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios
- d) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- e) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Art. 11. *Evaluación y resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.*—1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos legales de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 9 de la presente Ordenanza. En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas.
- b) Descripción de sus posibles causas.

- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado o aquellas que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.
- d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o Informes de Evaluación.

3. La evaluación de las condiciones legales de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Art. 12. *Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación.*—1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y recogidos en el Anexo 3.

Se evaluará la conservación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos y, solamente, en el caso de que el Ayuntamiento las solicite adicionalmente, las obras adicionales de adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. Los obligados deberán presentar una copia del Informe de Evaluación dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde aquél en el que cumplan cincuenta años los bienes inmuebles sujetos. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

3. La eficacia de la inspección efectuada, requerirá la presentación del Informe de Evaluación en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor.

4. Los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el Informe de Evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

7. Una vez presentado el Informe de Evaluación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios.

8. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Art. 13. *Efecto de los Informes de Evaluación en función de su resultado.*—El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, podrá comunicar a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

1. Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.
2. Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación. Así mismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento podrá comunicar a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realiza-

do, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los Informes de Evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

3. Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, estatal y/o autonómica, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Art. 14. *Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación.*—

1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de los Edificios.

- a) Los Informes de Evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.
- b) En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.
- c) Así mismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

2. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de los Edificios:

- a) Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación.
- b) Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución forzosa.
- c) Incumplida la obligación de presentar el Informe de Evaluación en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Art. 15. *Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación.*—La falta de presentación del Informe de Evaluación, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales debido a inspecciones, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización del Informe de Evaluación de forma subsidiaria a su costa.

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación previsto en esta ordenanza tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

De conformidad con lo establecido en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar la Evaluación de edificios primera o sucesivas veces en el tiempo y forma establecidos en la presente Ordenanza, constituye infracción urbanística leve que será sancionada de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 a) de la referida norma, sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en su artículo 169.5.

El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 600 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del propio edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y al procedimiento simplificado previsto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio

de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, o normas que las sustituyan.

Art. 16. *De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación.*—Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente Informe de Evaluación, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del Informe de Evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del Informe de Evaluación.

Art. 17. *Coordinación administrativa.*—Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Creación del Registro de Edificios

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el Registro de Edificios previsto en la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Calendario de realización de los Informes de Evaluación

Se establece el siguiente calendario de fechas:

1. Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y hasta el 31 de diciembre de 2019 se realizará el Informe de Evaluación de los edificios que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años.

2. En los sucesivos años se realizará el Informe de Evaluación de los edificios que vayan alcanzando la antigüedad de cincuenta años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

3. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

4. El calendario para la realización y presentación del informe, en función de la fecha en que los edificios sujetos a esta ordenanza alcancen la antigüedad de 50 años o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, será:

— Edificios construidos o reestructurados en el año 1964 y anteriores:

- Realización y presentación del informe entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

— Edificios construidos o reestructurados en el año 1965:

- Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2020.

- Edificios construidos o reestructurados en el año 1966:
 - Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2021.
- Edificios construidos o reestructurados en el año 1967:
 - Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2022.
- Edificios construidos o reestructurados en el año 1968:
 - Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2023.
- Edificios construidos o reestructurados en el año 1969:
 - Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2024.
- Edificios construidos o reestructurados en el año 1970:
 - Realización y presentación del informe entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025.

Y así sucesivamente.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor

Esta Ordenanza entrará en vigor a partir del día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1

DEFINICIONES

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

Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Condiciones de seguridad en la utilización y la seguridad en caso de incendio.

Salubridad: Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificios de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

Accesibilidad: Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Se tendrán en cuenta el art.2.k) del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como al art.3.a) de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Eficiencia energética: Eficiencia energética de un edificio: consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación.

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

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose por tal la que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

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

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

Mantenimiento: Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos

ANEXO 2

MODIFICACIÓN DEL MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

El modelo de Informe de Evaluación de los Edificios contenido en el Anexo 3 podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

ANEXO 3

MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

MODELO DE CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Para elaborar el informe de evaluación de los edificios se usará la aplicación informática del Ministerio de Fomento, en la página web <https://iee.fomento.gob.es>

Para elaborar, en su caso, el certificado de eficiencia energética se usará el modelo obrante en la página web del Ministerio de Transición Ecológica:

- https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/DocumentosReconocidos/normativamodelosutilizacion/2015_06_22_Nuevo-Modelo-Certificado-Eficiencia-Energetica-Version-Web-vacio.pdf

ANEXO 4

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Declaración responsable del técnico competente firmante del Informe de Evaluación del Edificio con referencia catastral nº.....situado en..... y con nº de registro del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid..... D..... mayor de edad, con NIF/NIE nº, tf, correo electrónico....., titulación habilitante, colegio profesional nº de colegiado..... y domicilio en....., actuando en nombre propio y bajo su responsabilidad,

DECLARA

- 1º. Que se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión.
- 2º. Que no está sometido a ningún tipo de presión comercial, financiera o de otra índole que pueda afectar a la imparcialidad de su juicio.
- 3º. Que tiene, en su caso, suscrita póliza de seguro de responsabilidad civil en vigor, con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la firma del presente Informe de Evaluación del Edificio.
- 4º. Que ha visitado todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio, habiendo realizado, en su caso, las pruebas que haya estimado indispensables.
- 5º. Que la/s visita/s de inspección y pruebas indispensables que ha/n posibilitado la realización de este Informe de Evaluación del Edificio ha/n tenido lugar el/los día/s.....
- 6º. Que se ha entregado a la propiedad del edificio, o a su representante legal, el Informe de Evaluación del Edificio y se ha informado de su contenido.
- 7º. Que el contenido del Informe de Evaluación del Edificio en los diversos archivos y documentos que se presentan es idéntico.

En a de de

Fdo.
(Nombre y apellidos)"

En San Lorenzo del Escorial, a 5 de noviembre de 2019.—La alcaldesa, Carlota López Esteban.

(03/37.527/19)

