

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

46

#### CIEMPOZUELOS

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

No habiéndose presentado alegaciones al Texto de la Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de Edificios del Municipio de Ciempozuelos, durante el plazo de alegaciones, queda elevado a definitivo el texto que fue aprobado inicialmente por acuerdo de pleno de fecha 30-03-2017, cuya redacción es la siguiente:

#### **ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS DEL MUNICIPIO DE CIEMPOZUELOS (MADRID)**

Artículo 1. *El Informe de Evaluación de los Edificios. Objeto de la ordenanza.*—1. Se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios con el objeto de 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 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 el artículo 29 del 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.

2. Asimismo, en lo no regulado en la norma estatal o en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto 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.

Art. 2. *Obligados.*—1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios únicos de los mismos, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, a cuyo objeto deberán encomendar a un técnico facultativo competente la realización del citado informe.

2. 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.

3. 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 jurídica privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Art. 3. *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 treinta años, el cual se llevará a cabo según el calendario establecido en la Disposición Transitoria de la presente Ordenanza, considerándose que la fecha en que alcancen dicha antigüedad se corresponde con la fecha de terminación total de la edificación o en caso de que se hubiese producido una intervención que alterase la configuración arquitectónica del edificio, se tomará esta fecha como referencia, salvo que rijan otro plazo específico concedido al propietario del edificio de forma expresa por el Ayuntamiento o que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, en cuyo caso se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años a contar desde la aplicación de dicho texto legal.

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 el primer Informe de Evaluación del Edificio, se deberá renovar el mismo conforme a los modelos oficialmente aprobados, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

3. A efectos de aplicación de lo establecido en la presente Ordenanza, la antigüedad de los inmuebles se acreditará 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) Acta de Recepción de la Obra.
  - b) Certificado Final de 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.
4. 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.

Art. 4. *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 al mismo Declaración Responsable que asegure su solvencia, independencia, imparcialidad e integridad, según el modelo que se incorpora en el anexo 2.

No será necesaria la Declaración Responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en la Comunidad Autónoma de Madrid.

3. Los propietarios deberán facilitar al técnico redactor del informe el acceso a todas las zonas de los edificios que considere necesarias para su evaluación, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal cuando sea el caso.

4. 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.

5. 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 y que informará a la propiedad de lo reflejado en el Informe de Evaluación.

Art. 5. *Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación.*—1. El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, podrá publicar anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

2. Este padrón podrá exponerse al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará median-

te la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes, en particular la página web municipal.

Art. 6. *Registro Municipal de Edificios.*—1. Sin perjuicio del Registro Autonómico previsto legalmente y cuya regulación se describe en el artículo 11, a los efectos de aplicación de la presente Ordenanza, y para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un Registro Municipal 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 este Registro Municipal de Edificios, que será público, 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 Municipal 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. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta Ordenanza.

Art. 7. *Condiciones del edificio que debe comprobar 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 básicas de la edificación:

- a) 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.
- b) 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, comprobando expresamente su conexión a las redes municipales.
- c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas 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 los casos en los que proceda, 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, acompañándolo de la oportuna etiqueta de eficiencia energética.

4. Para la realización de la inspección visual a la que se refiere el punto 1.a), el técnico competente deberá visitar todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico competente deberá proponer a los propietarios la realización de las pruebas que estime indispensables para la evaluación del edificio. Se deberá consignar en el informe y en la declaración responsable del anexo 2 de la presente Ordenanza, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas.

**Art. 8. Contenido de los Informes de Evaluación.—1.** El Informe de Evaluación de los Edificios tiene por finalidad acreditar la situación en la que se encuentra el edificio en relación con su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética del mismo.

2. El Informe de Evaluación que se emita a resultas de las inspecciones realizadas deberá identificar el bien inmueble gráficamente mediante un plano, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo anterior y en concreto a los aspectos referentes a:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio, comprendiendo una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento. Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio fuese desfavorable, se deberá incorporar en el informe un apartado que recoja lo dispuesto en el artículo 9.2 de la presente Ordenanza.

- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas. En el caso de edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad deberán tener en cuenta la normativa de protección de los mismos.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el 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. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora. No obstante lo anterior, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.
- 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, interior y zonas comunes 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.

3. El Informe de Evaluación de los Edificios que se refiera a la totalidad de un edificio o conjunto edificatorio, extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

**Art. 9. 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 básicos de la edificación en los términos establecidos en el artículo anterior. 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 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 básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Art. 10. *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, debiendo realizarse mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid [www.madrid.org](http://www.madrid.org), para generar los correspondientes archivos tipo XML.

2. Los Informes de Evaluación de los Edificios se presentarán, por los propietarios o por sus representantes legales, en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento de Ciempozuelos, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según lo consignado en el apartado 5 de la Declaración Responsable que figura en el anexo 2 de la presente Ordenanza. Todo ello independientemente de las acciones que se hayan adoptado en el caso de haber detectado la existencia de peligro inminente en la inspección realizada.

Los propietarios deberán realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, que se recojan en el Informe de Evaluación de los Edificios.

3. Los obligados deberán presentar dos copias del Informe de Evaluación, si el resultado es desfavorable en sus partes referidas a la conservación y una copia si es favorable, dentro del plazo que le corresponda según lo dispuesto en la Disposición Transitoria. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse antes del 31 de diciembre del año en el que se produzca el cumplimiento del período de diez años fijado a tal efecto.

4. Los obligados adjuntarán en el Libro del Edificio, cuando éste exista, una copia del Informe de Evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia. Si no existiera, constituirá el primer documento que lo integre, añadiéndose, en su caso, las inspecciones, informes, proyectos y certificados que resulten necesarios para la subsanación de deficiencias.

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 máximo de 20 días, advirtiéndole que en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará como no presentado el informe.

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, estos 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 comunicación Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente de esta Ordenanza.

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. 11. *Inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.*—1. Los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento correspondiente la siguiente documentación:

- a) Archivo informático tipo referenciacatastral.iee, generado por la aplicación informática descrita en el artículo 10.1 de la presente Ordenanza.
- b) Archivo informático tipo referenciacatastral.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 referenciacatastralDR.pdf que contenga la Declaración Responsable descrita en el artículo 4.2 y cuyo modelo se encuentra en el anexo 2, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

2. El Ayuntamiento de Ciempozuelos, en el plazo de tres meses a contar desde la recepción completa del Informe de Evaluación de los Edificios y documentación adjunta, deberán comunicar el mismo a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda, para su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

Dicha comunicación se llevará a cabo por vía telemática, mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid, [www.madrid.org](http://www.madrid.org), adjuntando los archivos electrónicos descritos en el apartado 1.

3. Cuando a la vista de la documentación recibida del Informe de Evaluación de los Edificios se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, el Ayuntamiento deberá comunicar la realización de las obras pertinentes, una vez finalizadas, por vía telemática mediante la aplicación informática señalada en el apartado anterior.

4. Por la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda se procederá a examinar la documentación remitida. Si se apreciara que dicha documentación está incompleta o se observara alguna deficiencia formal que impida su inscripción, se comunicará al Ayuntamiento a los efectos de que por el mismo se requiera al interesado para su cumplimentación o subsanación en el plazo establecido en el artículo 10.5.

5. La inscripción se llevará a cabo en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación efectuada por el Ayuntamiento, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, en el que el plazo de tres meses no empezará a computar en tanto no sea remitida la documentación completa y/o con las subsanaciones oportunas. Transcurrido dicho plazo si el interesado no recibe comunicación en contrario, se entenderá que la subsanación ha sido correcta y se dará por cumplimentada la obligación establecida en el apartado 2 de este artículo, procediéndose a su inscripción en el Registro.

La inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del informe.

Art. 12. *Efecto de los Informes de Evaluación en función de su resultado.*—1. El Ayuntamiento, tras la comunicación al Registro de Edificios, podrá notificar a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

- a) 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.
- b) 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 realizado, 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.

- c) Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, estos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

*Art. 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación.—*

1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de 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 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 dicho 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. 14. Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación.—1.* El incumplimiento por parte del propietario, en su obligación de presentar el 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.

2. Este incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los Edificios, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente en plazo tras el primer requerimiento formulado, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los edificios, cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas, constituye infracción muy grave.

3. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa hasta 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 751 hasta 1.500 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 1.501 hasta 3.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

4. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común así como en el Decreto 245/2000 de la Comunidad de Madrid.

*Art. 15. De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación.—1.* 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.

2. 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 inspec-

ción 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.

3. 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. 16. *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

*Creación del Registro Municipal de Edificios.*—El Ayuntamiento de Ciempozuelos 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 Municipal de Edificios previsto en la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

*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 28 de junio de 2018 se realizará el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) de los siguientes:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1987.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad anterior al 31 de diciembre de 1942.
- 2) Desde el 29 de junio hasta el 31 de diciembre de 2018 se realizará el IEE de los siguientes edificios:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1988.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero de 1943 y el 31 de diciembre de 1952.
- 3) Durante el año 2019 se realizará el IEE de los siguientes edificio:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1989.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero de 1953 y el 31 de diciembre de 1962.
- 4) Durante el año 2020 se realizará el IEE de los siguientes edificios:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1990.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero de 1963 y el 31 de diciembre de 1972.
- 5) Durante el año 2021 se realizará el IEE de los siguientes edificios:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1991.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero de 1973 y el 31 de diciembre de 1982.
- 6) Durante el año 2022 se realizará el IEE de los siguientes edificios:
  - Aquellos inmuebles que sean de tipología residencial colectiva con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1992.
  - Resto de edificios construidos, de cualquier otro uso y tipología, con una antigüedad comprendida entre el 1 de enero de 1983 y el 31 de diciembre de 1992.

7) A partir del año 2023 y siguientes se realizará el IEE de aquellos inmuebles y edificios, de cualquier uso y tipología, que cumplan en ese ejercicio una antigüedad de treinta años.

### DISPOSICIÓN FINAL

*Entrada en vigor.*—Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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.
- 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.
- Eficiencia energética: relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía, de modo que se optimicen los bienes producidos con un menor consumo energético.
- 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: se entiende por tal la que tenga 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: cualquier alteración o modificación del uso principal al que está destinado un edificio o una parte del mismo, conlleve o no la realización de obras.
- 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, ya sean de tipo preventivo o correctivo.

## ANEXO 2

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO COMPETENTE REDACTOR DEL IEE**

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO COMPETENTE FIRMANTE DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO CON REFERENCIA CATASTRAL ..... SITUADO EN ..... DE CIEMPOZUELOS 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 N.I.F./N.I.E.: ....., tfno.: ....., 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)

## ANEXO 3

**MODELO DE INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

El modelo de Informe de Evaluación de los Edificios 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.

Los apartados principales en los que se subdivide este modelo de Informe son los siguientes:

- Parte 0: datos generales del edificio.
- Parte I: estado de conservación.
- Parte II: condiciones básicas de accesibilidad.
- Parte III: certificado de eficiencia energética.

La realización de dicho Informe de Evaluación de los Edificios deberá realizarse mediante la aplicación informática disponible en la página web institucional de la Comunidad de Madrid [www.madrid.org](http://www.madrid.org), que genera los correspondientes archivos en formato \*.iee y \*.pdf establecidos en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

En Ciempozuelos, a 6 de noviembre de 2017.—La alcaldesa-presidenta, María Jesús Alonso Lazareno.

(03/36.941/17)

