

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PINTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Pinto aprobó en el año 2013 la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.

Dicha Ordenanza se aprobó en cumplimiento de la Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) que establecía la obligatoriedad para los edificios de más de 30 años de realizar una Inspección de Edificios periódica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo en función del destino propio de la construcción o edificación. La Inspección Técnica de Edificios se configuró como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas mediante el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

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 (en adelante, RDL 7/2015), establece que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que presente un informe de evaluación de edificios en el que acredite 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. La Disposición Transitoria Segunda del citado RDL 7/2015 fija un calendario mínimo a cumplir a la hora de exigir la Evaluación de Edificios.

El Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Decreto 103/2016) regula en su articulado la evaluación de edificios que incluye la obligación de presentar la evaluación de edificios incluyendo el estado conservación de edificios, accesibilidad universal y eficiencia energética para aquellos inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva y más de 50 años.

La Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios vigente no recoge ninguna previsión sobre accesibilidad universal y grado de eficiencia energética y en lo relativo a conservación de edificios no incluye previsiones sobre instalaciones y comprobación de revisiones de mantenimiento de forma que el Ayuntamiento de Pinto estima necesario completar la Ordenanza municipal incorporando estos aspectos y fomentando, con ello, la unidad de trámite mediante un único informe denominado

Evaluación de Edificios que incorpore las previsiones de la Ley 9/2001, el RDL 7/2015 y Decreto 103/2016.

Partiendo de tales antecedentes, y en congruencia con las competencias municipales previstas en la normativa de régimen local, singularmente en los artículos 25 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (Ley 7/1985), así como las previsiones del artículo 2 y disposición transitoria primera del Decreto 103/2016 y RDL 7/20015 se ha de establecer una ordenación específica que contribuya a realizar los objetivos descritos en el ámbito del municipio de Pinto y que tienda a satisfacer, el objetivo de facilitar a los vecinos el cumplimiento de los deberes que les incumben en materia de conservación y rehabilitación de edificios y construcciones de su propiedad, así como de condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y el grado de eficiencia energética del edificio.

Artículo 1. Evaluación de Edificios. Objeto de la Ordenanza.

La Evaluación de edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios, así como de la normativa de accesibilidad universal y certificación de la eficiencia energética.

De acuerdo con lo establecido en el RDL 7/2015, Decreto 103/2016 y artículos 168 y 169 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) esta ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Pinto de la forma, condiciones y plazos en que los propietarios de las edificaciones y construcciones de Pinto deben encargarse y presentar ante este Ayuntamiento la evaluación de edificios que permitan acreditar la seguridad constructiva de los mismos, su estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

Artículo 2. Edificios sujetos a inspección.-

Quedarán sujetos a la realización de la primera evaluación de edificios todos los edificios cuya construcción o rehabilitación total tenga antigüedad igual o superior a 30 años.

A efectos de esta Ordenanza, se entiende como antigüedad 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, certificación catastral, acta de recepción de la obra o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento calculará la fecha de construcción en base a datos que lo justifiquen, tales como, tipología o características constructivas.

No obstante cuando se acredite que en el edificio se realizaron obras de rehabilitación y reforma integral que afectaron al inmueble completo, el plazo de presentación del Informe de Evaluación de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Para facilitar el cumplimiento de este deber el Ayuntamiento a través del órgano municipal competente, aprobará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la evaluación de edificios y establecerá el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria para la aplicación escalonada de la presente Ordenanza.

Así mismo, el Informe de Evaluación de edificios deberá renovarse periódicamente cada 10 años, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del periodo decenal correspondiente.

La certificación de eficiencia energética no será exigible para los edificios excluidos de conformidad al artículo 2.2. 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.

Quedarán excluidos del informe de evaluación de edificios:

1. Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
2. Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística. En caso de que, finalmente, la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el informe de evaluación de edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

Artículo 3. Obligados.-

En aplicación de lo dispuesto en la normativa aplicable, estarán obligados a la realización de las actuaciones a que se refiere esta Ordenanza los siguientes sujetos:

- a. Los propietarios únicos de edificios. Los titulares de derechos de arrendamiento, uso, etc. estarán obligados a facilitar el acceso y las labores de inspección.
- b. Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a edificios con elementos comunes, complejos inmobiliarios, propiedad horizontal y condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas, así como a permitir el acceso y facilitar la inspección.

El Informe de Evaluación de Edificios realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Los informes de Evaluación de edificios se presentarán por los obligados en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección y siempre dentro de los plazos señalados en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

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 deriven del Informe de Evaluación de Edificios

Artículo 4. Capacitación para la inspección.-

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, se considera 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, según lo establecido en la disposición final primera del RDL 7/2015.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 5 de noviembre, de Procedimiento Administrativo Común (Ley 39/2015), podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir estas funciones.

Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de edificios conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de esta Ordenanza se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Los técnicos que suscriban el informe, con la excepción de los técnicos que pertenezca a entidades de inspección registradas y los de la Administración Pública, deberán suscribir la declaración responsable que se acompaña como Anexo I a esta Ordenanza y que corresponde con el Anexo recogido en el Decreto 103/2016.

Artículo 5. Registro de Edificios.-

El Ayuntamiento de Pinto dispondrá un Registro de Edificios obligados a realizar la Evaluación de Edificios, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto actas de evaluación favorables como desfavorables, como la realización de las obras ordenadas como consecuencia de actas de evaluación desfavorables.

El registro informatizado de edificios sometidos a Evaluación de Edificios, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la Evaluación de Edificios realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Propietario.
- b) Emplazamiento
- c) Referencia Catastral
- d) Año de construcción.
- e) Grado de Catalogación, si tuviera alguna tipo de protección.
- f) Inspecciones técnicas realizadas, 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 y si fue a través de licencia y orden de ejecución con sus fechas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

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 rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética exigidos.

Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en cuanto a la protección de datos, y Ley 39/2015, en cuanto al modo de acceso.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar la Evaluación de Edificios.-

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, realizará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la Evaluación de Edificios.

Este padrón se expondrá al público durante un plazo de un mes dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en el párrafo anterior y se anunciará mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, sede electrónica del Ayuntamiento y publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

Con independencia de su publicación y exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar la Evaluación de edificios se notificará de forma individual al propietario del edificio o a la comunidad de propietarios que será responsable de dar traslado a los propietarios incluidos en la misma. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone la Ley 39/2015, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

Artículo 7. Forma y plazo de presentación de la Evaluación de Edificios

La eficacia, a efectos administrativos, de la Evaluación de Edificios efectuada requerirá la presentación en el registro del Ayuntamiento de Pinto o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, de una copia en soporte informático (archivo tipo XML) de las actas de la evaluación con sus documentos anexos.

El Acta de Evaluación se cumplimentará en el modelo oficial del que se incorpora una copia como Anexo II y vendrá debidamente firmada por el técnico competente que realice la inspección. Este modelo oficial se cumplimentará de forma telemática mediante la aplicación informática a la que se accede en www.madrid.org

El Acta irá acompañada de los documentos necesarios para justificar el resultado de la inspección.

El Acta de Evaluación expresará de forma inequívoca si el resultado final de la inspección es favorable o desfavorable tanto en los aspectos de conservación, como en los de accesibilidad universal e incluirá el certificado de eficiencia energética regulado en la normativa vigente.

El Acta de Evaluación deberá ser presentada en el Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a que se notifique al propietario o comunidad de propietarios del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación en un plazo máximo de 20 días, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, no considerando cumplida la obligación de realizar la evaluación de edificios hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias y con advertencia de que en caso de no aportar la documentación requerida se considerará el acta como no presentada.

El Ayuntamiento en el plazo de 3 meses desde que reciba el informe de Evaluación de los edificios completo deberá comunicarlo vía telemática (aplicación informática en portal web de la Comunidad de Madrid www.madrid.org) a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda de la Comunidad de Madrid para su inscripción en el Registro de informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad Autónoma.

La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que del informe derivase la necesidad de subsanar deficiencias observadas en el inmueble.

En el caso de que el órgano competente de la Comunidad de Madrid aprecie que el acta es incompleta o tenga deficiencia lo comunicará al Ayuntamiento para que requiera en el citado plazo de 20 días al interesado su subsanación.

Artículo 8. Contenido de las inspecciones

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, el informe de Evaluación de Edificios deberá, en función del destino propio de la construcción o edificación, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad, consolidación estructural e instalaciones, que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos así como de accesibilidad universal y grado de eficiencia energética.

En cualquier caso, y en función del resultado de la inspección, el Acta de Evaluación deberá tener el siguiente contenido mínimo:

- a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario.
- b) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten:
 - La estructura y cimentación: Daños que afecten a la seguridad, y estabilidad de los elementos constructivos, de tal forma que produzcan en el edificio o partes del mismo problemas que tengan su origen en la cimentación, muros de carga, pilares, vigas, forjados... u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
 - Las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos: Los que afecten a la seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.
 - Las cubiertas y azoteas, con especial atención a la estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de cerramientos (fachadas, cubiertas, muros de sótano...), en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio.
 - Las redes generales de saneamiento y abastecimiento, electricidad, gas y fontanería

Para la inspección se visitarán todas las zonas necesarias para la correcta evaluación de las condiciones de conservación. En caso de datos insuficientes para valorar se propondrán las pruebas que se consideren pertinentes que, en su caso, se consignarán en el informe.

- c) Informe técnico fotográfico, en el que se reflejará el estado actual del edificio, así como cuantas deficiencias se detecten, ya sean del interior o del exterior del inmueble.
- d) Descripción de sus posibles causas.
- e) Descripción de las obras y trabajos que, se consideran necesarios para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales del edificio, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación y el plazo de ejecución estimado.
- f) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad a adoptar, en el caso en que se vean necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes.

g) Comprobación de la realización de las revisiones técnicas de las instalaciones, según la regulación específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, calefacción y agua caliente sanitaria.

h) 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 los edificios declarados o incoados Buen de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad, deberán tener en cuenta la normativa específica de protección.

i) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente, Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a la normativa reguladora.

La información derivada de esta certificación 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.

Artículo 9. Resultado de las inspecciones

El resultado de las inspecciones será favorable cuando:

1. El edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva enumeradas en el artículo anterior.
2. El edificio cumpla la normativa vigente de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad para el acceso o se justifique la imposibilidad de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
3. Se incluya certificación energética del edificio

En caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el resultado será desfavorable.

El Ayuntamiento comunicará a la propiedad el resultado final de la inspección, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Evaluación favorable. Se trasladará la obligación de realizar la próxima inspección dentro de 10 años, sin que sea necesario realizar más trámite.

b) Evaluación desfavorable. En este caso, a la vista del Acta desfavorable, el Ayuntamiento requerirá a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a presentar licencia con el proyecto técnico correspondiente para realizar las obras

propuestas en el Acta de la Evaluación de Edificios realizada, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

De conformidad al artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, las obras para cumplir el deber de conservación, así como las obras necesarias para garantizar ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, tienen el carácter de obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo y deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha Ley y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono.

Si fuera necesario acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará, en el más breve plazo posible, la pertinente orden de ejecución, fijando un plazo para su ejecución y sin perjuicio de la responsabilidad de todo orden que incumbe al propietario.

Tras la obras, la propiedad deberá presentar ante el Ayuntamiento el Certificado Final de Obras visado por el colegio profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, certificado de idoneidad que ajustará su contenido al modelo oficial.

El Ayuntamiento dará traslado de esta documentación a la Comunidad de Madrid vía telemática mediante la aplicación telemática de la Comunidad de Madrid

Artículo 10. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

1. Cumplimiento de la Evaluación de Edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

2. Incumplimiento de la Evaluación de Edificios.

Finalizado el plazo establecido para realizar la Evaluación de Edificios, sin haberse acreditado el cumplimiento con la presentación del Acta de Evaluación así como sus posibles requerimientos de subsanación se considerará como incumplimiento del deber de realizar la Evaluación de edificios.

Estas circunstancias darán lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo adicional de dos meses para su realización, con apercibimiento al obligado en caso de incumplimiento de la ejecución subsidiaria de la Evaluación de edificios y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador

No se concederán licencias de ningún tipo respecto de los edificios que no hayan aportado la Evaluación de Edificios en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico.

En el caso de que dicha necesidad sea apreciada por los Servicios Técnicos Municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras y de adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias.

Artículo 11. Régimen sancionador en la Evaluación de Edificios

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 sancionado 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 en concreto en el Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora y, más específicamente, 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.

Artículo 12. De la ejecución subsidiaria del informe de Evaluación de Edificios

Ante el incumplimiento del obligado a realizar la Evaluación de Edificios, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, debiendo encomendarse a técnico competente interno o externo o a entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas de conformidad al artículo 4 de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica necesaria o utilizar cualquier procedimiento de contratación legalmente establecido.

El inicio del expediente de ejecución subsidiaria se notificara al obligado, indicándole el importe de los honorarios para la ejecución subsidiaria y dándole un plazo no inferior a diez días para manifestar lo que considere oportuno.

Concluido aquél se dictará Resolución de ejecución subsidiaria.

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

Artículo 13. De las órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria de las obras

Una vez realizada la Evaluación de Edificios y, en caso de que los responsables no soliciten las licencias correspondientes para llevar a cabo las obras necesarias en caso de inspección desfavorable, los Ayuntamientos dictarán órdenes de ejecución de las obras de conservación de estas edificaciones o construcciones siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 169.6 de la Ley 9/2001 los informes técnicos a que se refiere este artículo y que se emitan a resultas de las inspecciones en el marco de la Evaluación de Edificios consignando el resultado de la inspección, podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

En aplicación del artículo 170.2 de la Ley 9/2001 el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para, en aplicación del procedimiento legalmente establecido, adoptar cualquiera de estas medidas:

- a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b. Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.
- c. Expropiación forzosa.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Creación del Registro de edificios y construcciones.

El titular del Departamento Competente ajustará el programa preexistente al actual Registro de edificios incluyendo los aspectos de accesibilidad y eficiencia energética previstos en esta Ordenanza en el plazo máximo de seis meses desde la publicación de la presente Ordenanza en el BOCM, el Registro de edificios y construcciones previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Calendario de la Evaluación de Edificios y construcciones.

A los efectos de facilitar la aplicación de la ordenanza de forma progresiva, se establecen una serie de plazos para la presentación del Acta de Evaluación de los edificios, en función del año de su construcción, y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

De esta forma, el Acta de Evaluación técnica deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Pinto en las siguientes fechas:

En el año 2017 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1986. Aquellas construcciones y edificios construidos en el año 1967.

En el año 2018:

- Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1987. Aquellas construcciones y edificios construidos en los años 1968 y 1969.
- Las construcciones y edificios construidos antes de 1966 y en 1983, 1984 y 1985 que pasaron la inspección técnica de edificios deberán realizar la evaluación de edificios exclusivamente en los aspectos que le falten para completar las exigencias de esta Ordenanza. El informe preexistente de la ITE se integrará como parte del informe de Evaluación de edificios.

En el año 2019 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1988. Aquellas construcciones y edificios construidos en los años 1970 y 1971.

En el año 2020 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1989. Aquellas construcciones y edificios construidos en los años 1972, 1973 y 1974.

En el año 2021 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1990. Aquellas construcciones y edificios construidos en el año 1975.

En el año 2022 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1991. Aquellas construcciones y edificios construidos en los años 1976 y 1977.

En el año 2023 los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1992. Aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1978 y 1982 ambos incluidos.

En los años sucesivos los edificios y construcciones construidos o reestructurados que vayan alcanzando la edad de 30 años.

Las construcciones y edificios construidos en 1983, 1984 y 1985 y aquellas construcciones y edificios de uso distinto al de vivienda colectiva construidos antes de 1966 que hayan presentado Acta de Inspección Técnica de Edificios de acuerdo a la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios presentarán la Evaluación de Edificios de acuerdo a esta ordenanza cuando les corresponda renovar la ITE transcurridos los diez años desde que obtuvieron el informe ITE.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera: Modificación Ordenanza ITE

La presente Ordenanza de Evaluación de Edificios modifica la Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios en el término municipal de Pinto, cuya aprobación inicial tuvo lugar en sesión plenaria de 21 de diciembre, siendo publicado el texto definitivo en el BOCM nº 81 de 6 de abril de 2013.

Segunda. Entrada en vigor

El nuevo texto de la Ordenanza de Evaluación de Edificios entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la publicación previsto en el artículo 70.2 Ley 7/1985.

Tercera. Ejecución

La Alcaldía-Presidencia o Concejalía Delegada correspondiente queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, ejecución y aplicación de esta Ordenanza.