Ordenanza municipal del Ayuntamiento de Ses Salines sobre el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), en desarrollo del artículo 125 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears

ÍNDICE

Exposición de motivos

Artículos

Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Edificaciones sujetas a IEE
Artículo 3. Cómputo de antigüedad de la edificación
Artículo 4. Sujetos obligados y habilitados
Artículo 5. Plazos y periodicidad de presentación del IEE
Artículo 6. Contenido del IEE
Artículo 7. Condiciones a evaluar
Artículo 8. Edificios catalogados y protegidos
Artículo 9. Capacitación para el IEE
Artículo 10. Forma de presentación del IEE
Artículo 11. Efectos de la presentación del IEE
Artículo 12. Registro municipal de edificios sujetos a IEE
Artículo 13. Régimen sancionador
Artículo 14. Incumplimiento de obras derivadas del IEE
Artículo 15. Realización subsidiaria del IEE

Disposiciones

Disposición adicional primera. Modelos normalizados (Anexos 1 a 6)
Disposición adicional segunda. Guía-resumen del procedimiento (Anexo 7)
Disposición adicional tercera. Régimen de tasas
Disposición adicional cuarta. Aplicación supletoria del CTE y normativa sectorial
Disposición adicional quinta. Protección del patrimonio histórico
Disposición transitoria primera. Presentación inicial del IEE
Disposición final única. Entrada en vigor

Anexos

Anexo 1. Declaración responsable del técnico redactor
Anexo 2. Relación de unidades del edificio
Anexo 3. Resultado de la evaluación del edificio y descripción de obras necesarias.
Anexo 4. Comunicación adopción de medidas inmediatas de seguridad (48 h)
Anexo 5. Finalización de medidas inmediatas de seguridad (15 días)
Anexo 6. Conclusión final favorable del IEE (1 mes)
Anexo 7. Guía-resumen del procedimiento del IEE

Ordenanza municipal del Ayuntamiento de Ses Salines sobre el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), en desarrollo del artículo 125 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears

Exposición de motivos

La seguridad y la protección de la salud constituyen derechos fundamentales reconocidos en la Constitución Española (artículos 15 y 43), obligando a los poderes públicos a garantizar su efectividad. En el ámbito del urbanismo, estos derechos están íntimamente ligados al deber de conservar los inmuebles, un deber que la legislación urbanística establece como parte del derecho de propiedad. Mantener los edificios en condiciones adecuadas es esencial para este derecho, garantizando la seguridad, la salubridad, la accesibilidad y el buen estado estético, además de llevar a cabo las tareas de rehabilitación y mejora que la ley exige.

La Constitución también reconoce, en su artículo 47, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para que este derecho se ejerza de manera efectiva, se requieren tanto políticas públicas como iniciativas privadas de rehabilitación, reforma y renovación del parque edificatorio, que ayuden a contrarrestar el inevitable deterioro que el tiempo causa en las construcciones.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la norma básica estatal en materia de conservación e inspecciones técnicas de edificios. Este decreto otorga a los municipios la capacidad de definir y desarrollar su propio marco regulador, siempre respetando los mínimos establecidos a nivel estatal y autonómico. En este contexto, el artículo 15.1.b de este texto legal aclara que el derecho de propiedad sobre terrenos, construcciones y edificaciones implica, entre otros deberes, el de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y buen estado estético, además de cumplir con las exigencias legales necesarias para respaldar los usos que justifican su existencia. El artículo 15.1.c establece que la Administración tiene la responsabilidad de ordenar la ejecución de obras adicionales por motivos turísticos o culturales, así como para mejorar la calidad y sostenibilidad del entorno urbano, siempre dentro de los límites del deber legal de conservación. En estos casos, las obras pueden incluir la adaptación del inmueble a los requisitos básicos del Código Técnico de la Edificación (CTE), siendo la Administración la encargada de determinar, de manera justificada, el nivel de calidad que se debe alcanzar en cada intervención.

Así, el deber legal de conservación marca el límite de lo que se puede exigir a los propietarios. Si se requiere ir más allá de este límite, los costos serán cubiertos por la Administración que ordene las obras, ya que se trata de acciones que buscan un interés general.

Por otra parte, el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015 establece que los propietarios de inmuebles destinados a uso residencial colectivo pueden ser requeridos para demostrar que cumplen con la normativa vigente sobre accesibilidad universal y eficiencia energética.

Este marco estatal se complementa con la normativa europea, estatal y autonómica que ha ido definiendo poco a poco el contenido del deber de conservación. Por ejemplo, el Real Decreto 233/2013, del 5 de abril, que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana, incluyó la necesidad de evaluar la accesibilidad, la eficiencia energética y el estado de conservación de los inmuebles. A su vez, el Real Decreto 390/2021, del 1 de junio, aprobó el procedimiento básico para certificar la eficiencia energética de los edificios, derogando expresamente el anterior Real Decreto 235/2013. Esta norma establece las condiciones actuales para obtener el certificado energético, aplicable tanto a edificios nuevos como a los ya existentes, y define el marco procedimental y administrativo para su inscripción en los registros correspondientes.

En el ámbito autonómico, el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, establece la obligación de las personas propietarias, físicas o jurídicas, y de las comunidades de propietarios de las edificaciones que alcancen una antigüedad de cincuenta (50) años, de presentar periódicamente el Informe de Evaluación de Edificios. Este informe comprende la evaluación del estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad universal y la certificación de eficiencia energética, en los términos previstos legalmente.

La presente Ordenanza tiene como objetivo establecer de manera clara y ordenada el marco para el deber de conservación, respetando el derecho de propiedad y asegurando la seguridad de las personas, así como la adecuada conservación de los edificios. La Administración municipal debe proporcionar a los ciudadanos las herramientas necesarias para cumplir con esta obligación, aunque la responsabilidad principal recae en el propietario del inmueble. Con esto, se busca ofrecer seguridad jurídica tanto a los ciudadanos como a la propia Administración, definiendo claramente el contenido del deber de conservación, el alcance del IEE y la frecuencia con la que debe presentarse, todo con el fin de garantizar un parque edificatorio que sea seguro, accesible, eficiente y que cumpla con la normativa vigente, en beneficio del interés general y de la calidad de vida de la ciudadanía.

Artículos

Artículo 1. Objeto

1. El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligación de los sujetos obligados definidos en el artículo 4 de presentar, en los plazos previstos en el artículo 5, un Informe de Evaluación de Edificios (IEE) que contendrá como mínimo lo siguiente:
    a. La evaluación del estado de conservación del inmueble, conforme a las condiciones técnicas establecidas en el artículo 7, realizada por sujeto habilitado conforme a lo previsto en el artículo 9.
    b. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, conforme a la normativa estatal y autonómica vigente, con pronunciamiento expreso sobre la viabilidad de ajustes razonables.
    c. La certificación de eficiencia energética del edificio, con el contenido y procedimiento establecidos en la normativa aplicable, en particular en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, y en su modificación por el Real Decreto 659/2025, de 22 de julio.

    El deber de conservación comprende, como mínimo, las condiciones del artículo 7, y el IEE deberá ajustarse en su contenido a lo dispuesto en el artículo 6.

Artículo 2. Edificaciones sujetas a Informe de Evaluación de Edificios

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, están sujetas a la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) las edificaciones que alcancen una antigüedad de cincuenta años con el contenido previsto en el artículo 6 de la presente Ordenanza.
2. Asimismo, estarán obligados a presentar el IEE, con independencia de su antigüedad, aquellos edificios en los que los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias estructurales, constructivas o de instalaciones que supongan un riesgo para la seguridad de las personas, previa resolución motivada de requerimiento.
3. Quedarán exentos de esta obligación, previa solicitud del interesado y comprobación municipal las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal y autonómica aplicable.

Artículo 3. Cómputo de antigüedad de la edificación

1. A los efectos de determinar la antigüedad de los edificios y, en consecuencia, la obligación de presentar el primer Informe de Evaluación, se atenderá con carácter general a la información obrante en el Catastro. No obstante, podrá acreditarse una fecha distinta mediante la aportación de documentación fehaciente, sin perjuicio de la obligación de la propiedad de comunicar a la Gerencia del Catastro Regional los posibles errores que resulten subsanables.
2. A tal efecto, se considerarán medios de prueba válidos, entre otros, los siguientes:
    a. Certificado final de obra visado por el colegio profesional correspondiente.
    b. Nota simple registral, escritura pública o certificado de prescripción en el que conste de forma expresa la fecha de terminación de la construcción o rehabilitación.
    c. Medios gráficos que permitan acreditar la fecha o periodo de construcción, tales como fotografías aéreas, ortofotos o aplicaciones cartográficas oficiales.
    d. Acreditación emitida por cualquier organismo público en la que conste la fecha de finalización de las obras.
3. A los solos efectos de la presente Ordenanza, la antigüedad del edificio se determinará tomando como referencia la documentación más fehaciente disponible. En caso de concurrencia de diferentes documentos acreditativos, prevalecerá, por este orden:
    a. El certificado final de obra visado, en el caso de edificaciones de nueva planta o rehabilitaciones integrales.
    b. La documentación registral o administrativa en la que conste expresamente la fecha de finalización de las obras.
    c. La información catastral o, en su defecto, los medios gráficos o técnicos previstos en los apartados anteriores.
4. No se considerarán documentos válidos para la determinación de la antigüedad, entre otros:
    a. Certificados finales de obra relativos a reformas parciales.
    b. Certificados finales de obra de ampliación.
    c. Certificados finales de cambio de uso que no impliquen rehabilitación integral.
    d. Licencias de obra menor o CPO.
    e. Autorizaciones previas de obras.
    f. Licencias de actividad.

g. Facturas o minutas de honorarios de carácter privado.

h. Informe o certificado técnico emitido por profesional competente que no venga respaldado por documentos incluidos en el artículo 3.2

5. En ausencia de la documentación señalada en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá estimar la antigüedad de la edificación atendiendo a cualquier otro dato objetivo que permita justificarla.

6. A los efectos previstos en este artículo, los edificios que hayan sido objeto de una rehabilitación integral se entenderán con la antigüedad correspondiente a la fecha del visado colegial del certificado final de obras.

7. A estos efectos, se entiende por rehabilitación integral el conjunto de actuaciones y obras ejecutadas sobre la totalidad de las unidades constructivas del edificio, destinadas a adecuarlo a las condiciones exigibles por la normativa urbanística, edificatoria y sectorial vigente en el momento de su realización, de manera que el inmueble pueda asimilarse, en términos funcionales y técnicos, a un edificio de nueva planta.

Artículo 4. Sujetos obligados y habilitados para la presentación

1. Sujetos obligados.

   La obligación de someter las construcciones y edificaciones a inspección y de elaborar y presentar el Informe de Evaluación de Edificios corresponde a las personas físicas o jurídicas titulares del derecho de propiedad.

   En los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el Informe de Evaluación deberá ser presentado por la comunidad de propietarios o, en su caso, por la agrupación de comunidades, a través de su representante legal.

   La evaluación se referirá siempre al inmueble en su conjunto, quedando prohibida su presentación parcial por fincas independientes.

   La obligación de subsanar las deficiencias corresponde igualmente a los propietarios y, en caso de existir comunidad constituida, a la persona que ostente la presidencia o a quien ésta designe.

   Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o de la agrupación de comunidades extenderán sus efectos a todas las unidades del inmueble.

2. Sujetos habilitados.

Los titulares de derechos reales distintos de la propiedad, así como los arrendatarios, podrán presentar el Informe de Evaluación por cuenta y cargo del propietario cuando acrediten que éste ha incumplido su obligación en el plazo establecido, sin perjuicio de las relaciones jurídico-privadas derivadas del derecho real o del contrato de arrendamiento.

Artículo 5. Plazos y periodicidad de presentación del IEE

1. Primer Informe de Evaluación.

   Las edificaciones deberán presentar el primer Informe de Evaluación de Edificios dentro del año natural siguiente a aquel en que alcancen una antigüedad de cincuenta años.

2. Informes sucesivos y periodicidad.
   Con carácter general, los sujetos obligados deberán presentar un nuevo IEE dentro del año natural en que se cumplan diez años desde la fecha de presentación del anterior IEE con resultado favorable o, en caso de que éste hubiera resultado desfavorable, desde la fecha de presentación de la correspondiente Conclusión Final Favorable (Anexo 6), salvo que la normativa aplicable o una resolución municipal motivada establezcan un plazo inferior por razón del estado de conservación del inmueble.

3. Informe por requerimiento expreso.

   Cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio que supongan riesgo para las personas o los bienes, y el propietario sea requerido de forma expresa y motivada por el Ayuntamiento, deberá presentarse el IEE en el plazo máximo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento, conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de esta Ordenanza.

4. Edificios con licencia de obras en vigor.

   En el caso de inmuebles respecto de los cuales se haya otorgado licencia para la ejecución de obras, la persona propietaria podrá solicitar la suspensión temporal del plazo para presentar el IEE. La suspensión se extenderá únicamente por el plazo de ejecución previsto en la licencia concedida.

   Quedan excluidos de esta suspensión los inmuebles en los que las obras se ejecuten al amparo de comunicación previa, así como aquellos respecto de los cuales la licencia se encuentre en tramitación

5. Edificios objeto de rehabilitaciones integrales.

   Los edificios que hayan sido objeto de rehabilitación integral, estarán obligados a realizar la inspección y presentar su primer IEE a los cincuenta años desde la fecha de finalización de las obras, acreditada mediante el correspondiente certificado final de obra visado.

6. Presentación anticipada.

   Sin perjuicio de los plazos anteriores, las personas propietarias podrán presentar voluntariamente el Informe de Evaluación en cualquier momento anterior a la fecha máxima en que estén obligadas.

7. Vigencia del informe.

   El Informe de Evaluación tendrá una vigencia máxima de tres meses desde su emisión. En todo caso, deberá presentarse en el Ayuntamiento antes de la expiración de dicho plazo, transcurrido el cual se entenderá caducado.

Artículo 6. Contenido del Informe de Evaluación de Edificios

1. Contenido mínimo obligatorio para todas las edificaciones.

   El Informe de Evaluación de Edificios deberá contener, como mínimo los siguientes documentos y evaluaciones:

   a. La evaluación del estado de conservación del edificio, conforme a las condiciones técnicas establecidas en el artículo 7 de esta Ordenanza, realizada mediante inspección visual de los elementos comunes y, en particular, de la cimentación, la estructura, las fachadas exteriores e interiores, las paredes medianeras, las cubiertas y azoteas, las instalaciones comunes de suministro de agua, electricidad, saneamiento y evacuación de aguas pluviales, así como de cualesquiera otros elementos que, por su estado, configuración o ubicación, puedan suponer un riesgo para las personas o los bienes.

      La evaluación deberá identificar y describir las lesiones, deficiencias o situaciones de riesgo detectadas, determinar su importancia y señalar, cuando proceda, las actuaciones necesarias para su subsanación. Se incorporarán fotografías suficientemente representativas de las lesiones o deficiencias observadas.

   b. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio, de conformidad con la normativa aplicable, con pronunciamiento expreso y motivado sobre la posibilidad de realizar los ajustes razonables que resulten necesarios.

   c. La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido, procedimiento y condiciones de registro establecidos en la normativa vigente en materia de certificación energética.

d. Un plano de situación, con delimitación clara de la parcela y de la edificación o edificaciones objeto del informe, a escala adecuada y en formato que permita su correcta identificación.

e. Un reportaje fotográfico general del inmueble, comprensivo de las fachadas, cubiertas y principales zonas comunes interiores, que permita apreciar el estado general del edificio, sin perjuicio de las fotografías específicas exigidas en la letra a) respecto de las lesiones o deficiencias detectadas.

2. Condiciones complementarias aplicables en todo caso:

a. El informe deberá referirse siempre al inmueble en su conjunto, identificándolo mediante sus referencias catastrales y extendiendo su eficacia a todas las unidades que lo integren.

b. En los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la instancia de presentación deberá identificar todas las fincas que integran el inmueble mediante sus correspondientes referencias catastrales. La inspección deberá abarcar el inmueble en su conjunto e incluirá, como mínimo, las fachadas, plantas bajas, sótanos, espacios bajo cubierta, cubiertas y demás elementos comunes. Cuando, por causas excepcionales y debidamente justificadas, algún elemento o dependencia no haya podido ser inspeccionado, el técnico deberá hacerlo constar expresamente en el informe, identificar las limitaciones existentes y señalar las actuaciones necesarias para completar la inspección. Mientras no se hayan realizado las comprobaciones esenciales, el informe no podrá considerarse completo ni presentarse como acreditativo del cumplimiento de la obligación de evaluación del edificio.

c. Cuando la inspección visual no sea suficiente para calificar las deficiencias, el técnico deberá comunicar a la propiedad la necesidad de realizar pruebas complementarias (calas, ensayos u otras) y no podrá emitir el informe hasta completar dichas comprobaciones.

d. El Informe de Evaluación de Edificios no sustituirá las inspecciones, revisiones o certificaciones reglamentarias exigidas por la normativa sectorial aplicable a los ascensores y a las instalaciones de gas, electricidad, telecomunicaciones, calefacción, producción de agua caliente sanitaria u otras análogas. Respecto de estas instalaciones, la actuación del técnico se limitará a su comprobación visual en los elementos comunes accesibles y al examen de la documentación administrativa o técnica disponible. Cuando se observen indicios de deficiencias, situaciones de riesgo o ausencia de las inspecciones reglamentarias exigibles, el técnico deberá hacerlo constar expresamente en el informe y señalar la necesidad de su revisión

por personal técnico o entidad habilitada conforme a la normativa sectorial correspondiente.

e. El Informe deberá contemplar, en su caso, medidas cautelares y urgentes ante situaciones de riesgo inminente, siempre que no impliquen demolición total o alteración de elementos protegidos.

f. El Informe detallará las obras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas, indicando plazos de ejecución y presupuesto estimativo.

g. Si el inmueble presentara condiciones de ruina técnica por agotamiento de elementos estructurales o fundamentales, el técnico lo comunicará de inmediato al Ayuntamiento, a efectos de iniciar el procedimiento legal correspondiente.

h. En las construcciones y edificaciones o partes de estas que se encuentren en situación de fuera de ordenación, conforme a lo indicado en el artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y que requieran obras derivadas del Informe de Evaluación de Edificios, solo se podrán ejecutar las obras previstas en el citado artículo. El Informe deberá identificar expresamente la concreta situación de fuera de ordenación aplicable y ajustar las actuaciones propuestas al régimen de obras autorizables establecido en el artículo 129 de la citada ley.

i. En los segundos y sucesivos Informes, se valorará expresamente el grado de efectividad de las medidas previstas en el último presentado.

Artículo 7. Condiciones a evaluar

A los efectos de comprobar el estado de conservación, el IEE deberá constatar, como mínimo, el cumplimiento de las siguientes condiciones básicas:

a. Seguridad estructural.

b. Salubridad (humedades, suministro y evacuación de aguas, ausencia de vertidos no autorizados).

c. Comprobación visual y documental del estado aparente de las instalaciones eléctricas comunes de baja tensión, sin que esta comprobación sustituya las inspecciones reglamentarias ni implique la certificación de su conformidad con la normativa sectorial aplicable.

d. Estanqueidad y estabilidad de cubiertas y fachadas.

e. Accesibilidad de elementos comunes, en la medida en que afecte a la funcionalidad del inmueble.

Todas estas comprobaciones deberán realizarse de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, en particular el Código Técnico de la Edificación (CTE) y sus Documentos Básicos DB-SE, DB-HS, DB-SI y DB-SUA, la normativa estatal y autonómica en materia de accesibilidad, así como las demás disposiciones sectoriales que resulten aplicables o que las sustituyan en el futuro.

Artículo 8. Edificios catalogados y protegidos

En el caso de edificios o construcciones incluidos en el Catálogo municipal de patrimonio, declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), catalogados de acuerdo con la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears o que esten sujetos a cualquier nivel de protección de patrimonio, el Informe de Evaluación de Edificios deberá incorporar expresamente las medidas específicas de conservación que resulten de la normativa sectorial en materia de patrimonio histórico.

En ningún caso el contenido del Informe podrá contravenir lo dispuesto en la legislación de protección patrimonial.

Cualquier intervención que afecte a elementos protegidos requerirá, con carácter previo, la obtención de las autorizaciones y permisos preceptivos de la Administración competente en materia de patrimonio, los cuales prevalecerán sobre las determinaciones de esta Ordenanza.

Artículo 9. Capacitación para el Informe de Evaluación de Edificios

1. Sujetos habilitados

El Informe de Evaluación de Edificios podrá ser suscrito por:

a. Personal técnico facultativo competente, conforme a lo previsto en el apartado siguiente.
b. Entidades de inspección registradas en el ámbito de la Comunidad Autónoma, siempre que cuenten con técnicos que reúnan la condición establecida en esta Ordenanza.

2. Técnico facultativo competente

Se considera técnico facultativo competente quien esté en posesión de una titulación académica y profesional habilitante para la redacción de proyectos o la dirección de obras o de la ejecución de las obras de edificación, atendiendo al uso del edificio objeto de evaluación, de

conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y con la restante normativa aplicable.

3. Certificación de eficiencia energética

En lo que respecta específicamente a la certificación de eficiencia energética, el técnico competente deberá cumplir, además, los requisitos formales y de acreditación establecidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, y en su modificación por el Real Decreto 659/2025, de 22 de julio, incluyendo la presentación de la correspondiente declaración responsable y el cumplimiento de las condiciones registrales previstas en dicha normativa.

4. Edificios de titularidad pública

En el caso de edificios que pertenezcan a las administraciones públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, en su caso, los responsables de los servicios técnicos correspondientes que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 9.2 de esta Ordenanza.

Artículo 10. Forma de presentación del Informe de Evaluación de Edificios

1. Documentación obligatoria.

En toda presentación del IEE deberá aportarse, como mínimo, la siguiente documentación:

a. La instancia normalizada de presentación, en el modelo aprobado por el Ayuntamiento.
b. El Informe de Evaluación de Edificios (IEE), formalizado en el modelo oficial correspondiente (artículo 10.2) y presentado en los formatos exigidos (artículo 10.3).
c. El justificante acreditativo de la inscripción previa del informe en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios del Gobierno de las Illes Balears (RIAE).
d. Los Anexos 1, 2 y 3, con carácter preceptivo en todo caso.
e. Los Anexos 4, 5 y 6, únicamente en los supuestos expresamente previstos en el artículo 11.2, letras b) y c)
f. La certificación de eficiencia energética del edificio, con la acreditación de su inscripción en el registro correspondiente, de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

g. Cualquier otra documentación que resulte exigible de acuerdo con la normativa vigente o que sea necesaria para comprobar el contenido, alcance y resultado del informe.

2. Modelos oficiales.

El Informe de Evaluación se formalizará en alguno de los modelos aprobados por las Administraciones competentes:

a. El modelo facilitado por el Ministerio competente en materia de vivienda, publicado en el Anexo II del BOE núm. 86, de 10 de abril de 2013, actualmente disponible en la plataforma oficial https://iee.fomento.gob.es.

b. El modelo que, en su caso, publique el Govern de les Illes Balears dentro de sus competencias.

Cuando las Administraciones competentes actualicen las herramientas o formatos electrónicos oficiales, la presentación deberá adaptarse a los nuevos formatos que se establezcan.

3. Formatos de presentación.

El Informe de Evaluación de Edificios y la documentación que lo acompañe deberán presentarse en formato electrónico, de acuerdo con las especificaciones técnicas y los formatos admitidos por el Registro de Informes de Evaluación de Edificios del Gobierno de las Illes Balears y por la sede electrónica del Ayuntamiento.

En todo caso, deberá aportarse una copia del Informe de Evaluación de Edificios en formato PDF, firmada electrónicamente por el técnico facultativo competente, junto con el justificante acreditativo de su inscripción previa en el registro autonómico.

Cuando la aplicación o plataforma oficial genere archivos electrónicos específicos para la tramitación del informe, estos deberán aportarse asimismo, siempre que resulten exigibles conforme a la normativa o a las instrucciones técnicas vigentes.

Los anexos normalizados, la certificación de eficiencia energética y el resto de documentación complementaria se presentarán en formato electrónico y deberán estar firmados por quien corresponda de acuerdo con su naturaleza.

4. Firma y registro.

El Informe de Evaluación de Edificios deberá estar firmado electrónicamente por el técnico facultativo competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.2 de esta Ordenanza.

La instancia normalizada de presentación deberá estar suscrita por la persona obligada o por quien acredite debidamente su representación. Los anexos, declaraciones, certificados y demás documentos complementarios deberán estar firmados por la persona a quien corresponda de acuerdo con su contenido, naturaleza y normativa aplicable.

La documentación se presentará preferentemente a través del registro electrónico del Ayuntamiento, sin perjuicio de los restantes medios admitidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Asistencia para la presentación electrónica.

Las personas físicas que no estén obligadas a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas podrán presentar la documentación a través de cualquiera de los medios admitidos por la legislación de procedimiento administrativo común.

Cuando la documentación deba presentarse en formato electrónico, podrán ser asistidas por las oficinas municipales de asistencia en materia de registros, en los términos previstos en la normativa vigente.

6. Actualización de modelos.

Los anexos, la instancia y demás modelos normalizados podrán ser completados o actualizados para adaptarse a cambios normativos o a nuevas aplicaciones telemáticas, mediante acuerdo del órgano municipal competente, sin necesidad de modificar el texto de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Efectos de la presentación del IEE. Informes favorables e informes desfavorables

1. Comprobación formal.

En el supuesto de que el IEE se presente sin los requisitos formales esenciales o no se ajuste al contenido exigido en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que subsane los defectos observados en un plazo no superior a diez días, conforme a lo previsto en el art. 68.1 de la Ley 39/2015 o norma que lo sustituya. De no hacerlo, el IEE se tendrá por no presentado.

2. Resultados del IEE y efectos jurídicos.

El resultado del IEE podrá ser:

a. Informe favorable.

i. Se entenderá cumplida la obligación periódica de presentar el IEE, sin perjuicio del deber permanente de conservación.
ii. El Ayuntamiento podrá expedir, a efectos de constancia, un documento acreditativo del resultado favorable y de la fecha prevista para la presentación del próximo IEE.

b. Informe desfavorable: obras necesarias.

i. La persona obligada deberá solicitar licencia o presentar comunicación previa en el plazo máximo de tres meses.

ii. En caso de obras sujetas a licencia urbanística, los plazos de inicio y finalización serán los que consten en la licencia.

iii. En caso de obras sujetas a comunicación previa, éstas deberán iniciarse y finalizarse en el plazo máximo de seis meses desde la presentación de la comunicación.

iv. Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse la Conclusión Final Favorable (Anexo 6) en el plazo máximo de un mes desde la finalización, suscrita por técnico competente.

v. La falta de presentación en plazo supondrá incumplimiento del deber de conservación y podrá dar lugar a la ejecución forzosa prevista en el artículo 14 de esta Ordenanza.

c. Informe desfavorable por peligro inminente.

i. La propiedad deberá presentar la Comunicación de adopción de medidas inmediatas de seguridad (Anexo 4) en el plazo máximo de 48 horas desde la detección del peligro y ejecutar las medidas inmediatas bajo dirección técnica.

ii. El técnico director presentará el Documento de finalización de medidas inmediatas de seguridad (Anexo 5) en el plazo máximo de quince días desde su ejecución con expresa certificación de que no existe peligro inminente para usuarios, terceras personas y bienes.

iii. Esta documentación será independiente de la obligación de ejecutar las restantes obras derivadas del IEE y de presentar la Conclusión Final Favorable (Anexo 6).

iv. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución inmediata para garantizar la seguridad, sin perjuicio de las demás obligaciones de conservación.

3. Guía-resumen del procedimiento del Informe de Evaluación de Edificios.

   A efectos prácticos, las fases del procedimiento, la documentación a presentar, las obligaciones de la propiedad y las actuaciones del Ayuntamiento se sintetizan en la guía-resumen que figura en el Anexo 7 de la presente Ordenanza.

   En caso de discrepancia entre lo recogido en dicho cuadro y lo dispuesto en el articulado, prevalecerá siempre el contenido de los artículos.

Artículo 12. Registro municipal de edificios sujetos a IEE

1. Constitución

   Sin perjuicio del Registro autonómico previsto legalmente, se constituirá en el Ayuntamiento un Registro municipal informatizado de edificios obligados a presentar el IEE.

2. Actualización

   El Registro se actualizará anualmente con la inclusión de los inmuebles que, por su antigüedad, pasen a estar sujetos a la obligación establecida en esta Ordenanza.

3. Coordinación con el Registro autonómico
   Una vez presentados ante el Ayuntamiento los Informes de Evaluación de Edificios y, en su caso, los informes de subsanación o los informes definitivamente favorables que acrediten la realización de las obras derivadas de las deficiencias detectadas, se incorporarán al Registro municipal junto con el justificante de su previa inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios del Gobierno de las Illes Balears.

4. Contenido mínimo

   En el Registro constará, como mínimo, la siguiente información:

   i. Identificación del edificio o construcción mediante referencia catastral y emplazamiento.
   ii. Fecha de construcción o, en su caso, de rehabilitación integral.
   iii. Características y grado de protección del edificio.
   iv. Relación de IEE presentados con anterioridad, incluyendo fecha de presentación, fecha de inscripción en el registro autonómico, resultado del informe y constancia de la subsanación de deficiencias mediante Conclusión Final Favorable.

v. Fecha límite prevista para la presentación del siguiente Informe de Evaluación de Edificios.

5. Carácter del Registro

El Registro municipal tendrá carácter interno y su finalidad será el control de plazos y del cumplimiento de las obligaciones derivadas del deber de conservación.

6. Publicidad y protección de datos

El acceso y, en su caso, la publicidad de los datos obrantes en el Registro se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos.

7. Notificación a los propietarios

El Ayuntamiento podrá utilizar la información del Registro para recordar a las personas propietarias la obligación de presentar el IEE en el año en curso. Estas notificaciones tendrán carácter meramente informativo y en ningún caso serán obligatorias. La falta de notificación no exime del cumplimiento de los plazos previstos en esta Ordenanza.

Artículo 13. Régimen sancionador

1. Infracción.

El incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en los plazos previstos en el artículo 5 de la presente Ordenanza constituye un incumplimiento del deber de conservación del inmueble, tipificado como infracción urbanística leve de conformidad con lo previsto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), actualmente en su artículo 163.2.b) ii), o en aquellos que en el futuro lo sustituyan.

2. Sanción.

La falta de presentación del IEE dará lugar a la imposición de la sanción prevista en el artículo 174 de la LUIB, con sujeción a los criterios de graduación establecidos en la misma ley.

3. Reducción de la sanción.

Si la persona obligada presenta el IEE con anterioridad a la resolución sancionadora, la cuantía de la sanción podrá reducirse en un 50%, sin perjuicio de la obligación de cumplir las actuaciones necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

4. Circunstancias agravantes.

   A efectos de graduar la sanción, y sin perjuicio de los criterios generales establecidos en la LUIB, actualmente en su artículo 184, tendrán la consideración de agravantes los siguientes supuestos:

   i. Superar en más de cinco años el plazo máximo de presentación del IEE previsto en los artículos 5.1 y 5.3.
   ii. Superar en más de seis meses el plazo máximo en el caso previsto en el artículo 5.2.
   iii. Que el inmueble esté sujeto a algún régimen de protección patrimonial, de conformidad con el Catálogo municipal o con la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears.
   iv. Que se trate de establecimientos turísticos.

5. Infracción continuada.

   La falta de presentación del IEE tendrá la consideración de infracción continuada en tanto no se aporte el informe con la totalidad de la documentación exigida por la presente Ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en la LUIB (actualmente en su artículo 163).

Artículo 14. Incumplimiento de realización de obras derivadas del IEE

1. Incumplimiento de las obligaciones derivadas de un informe desfavorable (artículo 11.2.b)

   El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 11.2.b de esta Ordenanza, relativas a la solicitud de licencia o presentación de comunicación previa que resulte procedente, a la ejecución de las obras necesarias y a la presentación en plazo de la Conclusión Final Favorable, facultará al Ayuntamiento para dictar la correspondiente orden de ejecución, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

   La orden de ejecución determinará las actuaciones que deban realizarse, el plazo para su cumplimiento y, en su caso, las medidas provisionales necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y la adecuada conservación del inmueble.

2. Incumplimiento de obligaciones en caso de peligro inminente (artículo 11.2.c)

   El incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 11.2.c de esta Ordenanza facultará al Ayuntamiento para adoptar, de manera inmediata, las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, incluida la emisión de la correspondiente orden de ejecución.

Cuando la urgencia de la situación lo requiera, el Ayuntamiento podrá disponer las medidas provisionales o cautelares que resulten imprescindibles, sin perjuicio de la obligación de la propiedad de ejecutar las restantes actuaciones derivadas del Informe de Evaluación de Edificios.

3. Medios de ejecución forzosa

En caso de incumplimiento de la orden de ejecución dentro del plazo establecido el Ayuntamiento podrá aplicar los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación vigente, en particular:

i. La imposición de multas coercitivas reiteradas, conforme a lo dispuesto en los artículos 123 de la LUIB y en el artículo 103 de la Ley 39/2015 o en aquellos que los sustituyan.

ii. La ejecución subsidiaria de las obras o medidas por el Ayuntamiento, a costa de la persona obligada, de acuerdo con los artículos 192 de la LUIB y 102 de la Ley 39/2015 o en aquellos que los sustituyan.

iii. Cualesquiera otros medios de ejecución forzosa que resulten legalmente procedentes.

Los gastos, daños y perjuicios derivados de la ejecución subsidiaria serán exigibles a la persona obligada de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

Artículo 15. Realización subsidiaria del Informe de Evaluación

1. Acuerdo de realización subsidiaria

En caso de incumplimiento de la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), el Ayuntamiento podrá acordar, mediante resolución motivada y previo trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del informe a costa de la persona obligada, de conformidad con lo previsto en el artículo 123 y en los artículos 192 y siguientes de la LUIB, así como en el artículo 102 de la Ley 39/2015, o en aquellos que los sustituyan.

2. Designación del técnico o entidad competente

La realización subsidiaria se encomendará a un técnico facultativo competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza, o a una entidad de inspección que cuente con personal técnico que reúna dicha condición.

La designación se efectuará de acuerdo con la normativa aplicable en materia de contratación pública.

3. Contenido de la resolución

En la resolución por la que se acuerde la realización subsidiaria se hará constar, como mínimo:

i. La obligación incumplida y los antecedentes del requerimiento efectuado.

ii. La fecha prevista de inicio de la inspección o el plazo dentro del cual deberá llevarse a cabo.

iii. La identidad del técnico competente o de la entidad contratada, cuando ya haya sido designada.

iv. La referencia del contrato o del instrumento jurídico mediante el cual se haya formalizado el encargo, cuando proceda.

v. El importe estimado de los gastos de realización del informe, sin perjuicio de su liquidación definitiva una vez finalizada la actuación.

El Ayuntamiento podrá exigir cautelarmente el importe provisional de los gastos, daños y perjuicios previsibles, a reserva de la liquidación definitiva. Las cantidades correspondientes serán exigibles por vía de apremio de acuerdo con la normativa aplicable.

4. Acceso al inmueble

La propiedad y las personas ocupantes deberán facilitar el acceso al inmueble y a las dependencias que resulten necesarias para la realización de la inspección.

Cuando el acceso afecte a un domicilio constitucionalmente protegido, será necesario el consentimiento de su titular o la correspondiente autorización judicial.

Disposiciones

Disposición adicional primera. Modelos normalizados (Anexos 1 a 6)

1. Forman parte integrante de la presente Ordenanza los modelos normalizados que se incluyen como Anexos 1 a 6.

2. Dichos modelos podrán ser actualizados o adaptados, cuando resulte necesario para adecuarlos a cambios normativos o a nuevas aplicaciones telemáticas, mediante acuerdo del órgano municipal competente, sin necesidad de modificar el texto de la Ordenanza.

Disposición adicional segunda. Guía-resumen del procedimiento (Anexo 7)

El Anexo 7, guía-resumen del procedimiento del IEE, tiene carácter meramente informativo y orientativo. En caso de contradicción entre lo recogido en dicha guía y el articulado de la presente Ordenanza, prevalecerá siempre el contenido de los artículos.

Disposición adicional tercera. Régimen de tasas

La tramitación del Informe de Evaluación de Edificios dará lugar a la exigencia de las tasas municipales que resulten aplicables, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal vigente en cada momento para la expedición de documentos administrativos con intervención de técnicos de grado medio o superior, o, en su caso, con lo previsto en la ordenanza fiscal específica que se apruebe para esta materia.

Disposición adicional cuarta. Aplicación supletoria del Código Técnico de la Edificación y normativa sectorial

1. En todo lo no regulado expresamente en la presente Ordenanza, la evaluación del estado de conservación de los edificios, así como las condiciones relativas a seguridad estructural, salubridad, accesibilidad y eficiencia energética, se regirán por lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y sus Documentos Básicos, o en las normas que los sustituyan.

2. Asimismo, será de aplicación la normativa sectorial vigente en cada momento en materia de seguridad, instalaciones, accesibilidad, eficiencia energética y demás que resulte procedente.

Disposición adicional quinta. Protección del patrimonio histórico

1. La aplicación de la presente Ordenanza se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears, así como en el resto de normativa sectorial en materia de conservación del patrimonio arquitectónico, arqueológico o cultural.

2. En particular, cualquier intervención en edificios catalogados, declarados Bien de Interés Cultural (BIC) o protegidos por normativa autonómica o municipal requerirá las autorizaciones y permisos sectoriales preceptivos, que prevalecerán sobre las determinaciones de esta Ordenanza.

Disposición transitoria primera. Presentación inicial del Informe de Evaluación de Edificios

1. Régimen transitorio extraordinario de presentación.

Con carácter excepcional, y con la finalidad de permitir la incorporación ordenada de las edificaciones existentes al sistema de evaluación, las edificaciones que, en el año natural de entrada en vigor de esta Ordenanza, hayan alcanzado una antigüedad de cuarenta y ocho años podrán presentar el primer Informe de Evaluación de Edificios dentro de los plazos máximos establecidos en el siguiente calendario:

a) Las edificaciones construidas hasta el año 1956, antes del 31 de diciembre de 2027.

b) Las edificaciones construidas entre los años 1957 y 1969, ambos inclusive, antes del 31 de diciembre de 2028.

c) Las edificaciones construidas entre los años 1970 y 1978, ambos inclusive, antes del 31 de diciembre de 2029.

La presentación del Informe de Evaluación de Edificios efectuada dentro del plazo correspondiente se considerará realizada en plazo a todos los efectos previstos en esta Ordenanza. Hasta el vencimiento de dicho plazo no se considerará incumplida la obligación de presentación por razón de la antigüedad del edificio, sin perjuicio de los requerimientos que pueda efectuar el Ayuntamiento en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

En todo caso, cuando la entrada en vigor de la Ordenanza se produzca con una antelación inferior a seis meses respecto del vencimiento del plazo correspondiente, éste se entenderá prorrogado hasta que hayan transcurrido seis meses desde dicha entrada en vigor.

2. Requerimientos municipales

Los plazos previstos en esta disposición no serán aplicables cuando el Ayuntamiento, mediante resolución motivada, haya requerido la presentación de un informe técnico o la adopción de medidas de conservación por la existencia de deficiencias que puedan afectar a la seguridad de las personas o de los bienes. En estos casos se estará al plazo establecido en el correspondiente requerimiento, de conformidad con el artículo 5.3 de esta Ordenanza.

Disposición final única. Entrada en vigor

1. La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

2. Permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Relación de anexos

Forman parte integrante de la presente Ordenanza los siguientes anexos normalizados:

- Anexo 1. Declaración responsable del técnico redactor.
- Anexo 2. Relación de unidades del edificio.
- Anexo 3. Resultado de la evaluación del edificio y descripción de obras necesarias.
- Anexo 4. Comunicación de medidas inmediatas de seguridad.
- Anexo 5. Documento de finalización de medidas de seguridad.
- Anexo 6. Conclusión final favorable del Informe de Evaluación de Edificios.
- Anexo 7. Guía-resumen del procedimiento del IEE.

ANEXO 1. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

(Documentación exigida por el artículo 10.1 de la Ordenanza municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios)

Núm. Exp. Municipal:

ANEXO 1. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

(Documentación exigida por el artículo 10.1 de la Ordenanza municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios)

Este documento deberá acompañar en todo caso al Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en el momento de su presentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.d de la Ordenanza Municipal del Ajuntament de Ses Salines.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:
Referencia catastral:

TÉCNICO FACULTATIVO COMPETENTE QUE REDACTA Y SUSCRIBE EL IEE

NOMBRE		**NIF:**
DOMICILIO		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN	**COLEGIO PROFESIONAL (si procede):**	**NÚM. COLEGIADO (si procede):**

DECLARACIÓN RESPONSABLE

La persona abajo firmante declara bajo su responsabilidad:

☐	Que dispone de la titulación académica y profesional y, en su caso, de la habilitación legalmente exigible para redactar y suscribir el Informe de Evaluación de Edificios identificado en este documento, dentro del ámbito correspondiente a su intervención profesional.
☐	Que no se encuentra inhabilitada ni suspendida para el ejercicio de la profesión por resolución administrativa firme o sentencia judicial.
☐	Que ha realizado las inspecciones y comprobaciones necesarias para la elaboración del informe y que la información y documentación que incorpora se corresponden con los datos obtenidos y las comprobaciones efectuadas.
☐	Que el informe se ha redactado de conformidad con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Ordenanza municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios de Ses Salines y el resto de normativa que resulte aplicable en función de su contenido y alcance.
☐	Que asume la responsabilidad técnica y profesional correspondiente a la elaboración y contenido de las partes del informe que suscribe.
☐	Cuando el mismo técnico haya suscrito también el certificado de eficiencia energética: que cumple los requisitos establecidos en los artículos 4 bis, 4 ter y 4 quáter del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, y que ha presentado ante el órgano competente la declaración responsable exigida para el ejercicio de dicha actividad.

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 2. RELACIÓN DE UNIDADES DEL EDIFICIO

(Documentación exigida por el artículo 10.1 de la Ordenanza municipal reguladora del Informe de Evaluación de Edificios)

Núm. Exp. Municipal:

Este documento deberá acompañar en todo caso al Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en el momento de su presentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.d de la Ordenanza Municipal del Ajuntament de Ses Salines.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:		
Referencia catastral:		
Tipología edificatoria	☐	Residencial
	☐	Otras:
Configuración del inmueble:	☐	Un único edificio
	☐	Conjunto o complejo inmobiliario integrado por varios edificios que comparten elementos comunes.
Comparte elementos comunes con zonas contiguas	☐	No
	☐	Sí (indicar brevemente):

RELACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

Nº	PLANTA	PISO	PORTAL	REF. CATASTRAL	USO	INSPECCIONADO		DESOCUPADO	
						SÍ	NO	SÍ	NO
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									

Observaciones relativas al acceso o a la inspección de las unidades:

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 3. RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y DESCRIPCIÓN DE OBRAS NECESARIAS

(documentación obligatoria art. 10.1)

Núm. Exp. Municipal:

Este documento deberá acompañar en todo caso al Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en el momento de su presentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.d de la Ordenanza Municipal del Ajuntament de Ses Salines.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:

Referencia catastral:

RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Valoración del estado de conservación:	☐ **FAVORABLE** (art. 11.2.a)
	☐ **DESFAVORABLE** (art. 11.2.b) ☐ **Desf. con peligro inminente** (art. 11.2.c)
Valoración condiciones básicas de accesibilidad:	☐ Cumple las condiciones (art. 6.1.b)
	☐ No cumple las condiciones básicas de accesibilidad y precisa medidas de mejora. (art. 6.1.b)
Certificación energética (art. 6.1.c):	**Calificación energética:** ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G
	Emisiones: _____ **kgCO_2/m²·año**

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS (Sólo en caso de resultado desfavorable, art. 6.2.f)

Que a la vista de las deficiencias observadas en el referido edificio que han motivado el resultado DESFAVORABLE de la IEE, se precisa la realización de las siguientes obras que se consideran necesarias para subsanar tales deficiencias, para cuya ejecución deberá obtenerse, cuando resulte exigible, el correspondiente título habilitante urbanístico:

En caso necesario podrá continuarse la descripción en hojas adicionales debidamente firmadas

Plazo máximo recomendado para ejecutar las obras (art. 6.2.f):

Presupuesto estimativo (art. 6.2.f):

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 4. COMUNICACIÓN DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

(documentación obligatoria art. 11.2.c.i)

Núm. Exp. Municipal:

Este documento deberá presentarse en el plazo máximo de 48 horas cuando, durante la inspección para la redacción del Informe de Evaluación de Edificios (IEE), el técnico detecte la existencia de peligro inminente, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.2.c.i de la Ordenanza Municipal del Ajuntament de Ses Salines.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:

Referencia catastral:

TÉCNICO QUE SUSCRIBE LA COMUNICACIÓN

NOMBRE:		**NIF:**
DOMICILIO:		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN:	**COLEGIO PROFESIONAL:**	**NÚM. COLEGIADO:**

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD (por orden de prioridad)

El técnico que suscribe, cuyos datos se indican, informa que, tras la visita de inspección para la redacción del IEE y a la vista de las deficiencias observadas, se aprecia la urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad por motivo de peligro inminente para los ocupantes de la edificación, los colindantes o los viandantes. Dichas medidas, que no admiten demora, se enumeran a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	MEDIDAS INMEDIATAS PROPUESTAS	ACTUACIONES NECESARIAS	FECHA LÍMITE ACTUACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE ADJUNTA:

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA QUE SE ADJUNTA:

OTRA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

☐ Asimismo, en caso de asumir posteriormente la dirección técnica de las actuaciones, me comprometo a comunicar de forma inmediata al Ajuntament de Ses Salines tanto el inicio como la efectiva instalación de dichas medidas, mediante la presentación del documento **Finalización de medidas de seguridad (Anexo 5)**, según lo previsto en el artículo 11.2.c.ii de la Ordenanza Municipal sobre el Informe de Evaluación de Edificios e Inspección de Construcciones y Edificaciones del Ajuntament de Ses Salines.

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 5. DOCUMENTO DE FINALIZACIÓN DE LAS MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

(documentación obligatoria art. 11.2.c.ii)

Núm. Exp. Municipal:

Este documento deberá presentarse en el plazo máximo de 15 días desde la adopción efectiva de las medidas inmediatas de seguridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.2.c.ii de la Ordenanza Municipal del Ajuntament de Ses Salines.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:	
Referencia catastral:	
Expediente IEE:	Nº Licencia / CPO (si la tiene):

TÉCNICO DIRECTOR

NOMBRE:		**NIF:**
DOMICILIO:		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN:	**COLEGIO PROFESIONAL:**	**NÚM. COLEGIADO:**

CERTIFICACIÓN

En relación con las medidas inmediatas de seguridad adoptadas según el IEE del edificio identificado en el presente expediente, el técnico que suscribe, en calidad de director técnico de dichas medidas, y de conformidad con lo previsto en el artículo 11.2.c.ii de la Ordenanza Municipal sobre el Informe de Evaluación de Edificios e Inspección de Construcciones y Edificaciones del Ajuntament de Ses Salines,

CERTIFICA que, una vez adoptadas las medidas de seguridad ante la existencia de peligro inminente, ha desaparecido la situación de peligro inminente para usuarios, terceras personas y bienes.

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 6. CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS · ANVERSO

Núm. Exp. Municipal:

Este documento deberá presentarse en el plazo máximo de 1 mes desde la finalización de las obras obligatorias, conforme a los artículos 11.2.b.iv y, cuando corresponda, 11.2.c.iii de la Ordenanza.

DATOS DEL EDIFICIO

Dirección:		
Referencia catastral:		
Tipología edificatoria	☐	Residencial
	☐	Otras:
Configuración del inmueble:	☐	Un único edificio
	☐	Conjunto o complejo inmobiliario integrado por varios edificios que comparten elementos comunes.
Comparte elementos comunes con zonas contiguas	☐	No
	☐	Sí (indicar cuáles):
Observaciones:		

TÉCNICO QUE SUSCRIBE LA CONCLUSIÓN FINAL DE LA EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

NOMBRE:		**NIF:**
E-MAIL:		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN:	**COLEGIO PROFESIONAL:**	**NÚM. COLEGIADO:**

DATOS DE LOS TÉCNICOS INTERVINIENTES

TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO DE OBRAS (si procede)

NOMBRE:		**NIF:**
E-MAIL:		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN:	**COLEGIO PROFESIONAL:**	**NÚM. COLEGIADO:**

TÉCNICO DIRECTOR DE OBRAS (si procede)

NOMBRE:		**NIF:**
E-MAIL:		**TELÉFONO:**
TITULACIÓN:	**COLEGIO PROFESIONAL:**	**NÚM. COLEGIADO:**

SÍNTESIS DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN REALIZADAS:

Título habilitante urbanístico:	☐	Número de licencia de obras:
	☐	Número de CPO:
	☐	Declaración responsable:
	☐	Otro (indicar):

CONCLUSIÓN

☐ **Como consecuencia de la ejecución de las obras descritas anteriormente, el edificio reúne nuevamente las condiciones exigibles para obtener un resultado FAVORABLE en el Informe de Evaluación de Edificios.**

ANEXO 6. CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DE LA EVALUACIÓN DE EDIFICIOS · REVERSO

Núm. Exp. Municipal:

SÍNTESIS DE LOS AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD REALIZADOS:		
Autorización administrativa bajo la cual se han ejecutado las obras:	☐	Número de licencia de obras:
	☐	Número de CPO:
	☐	Otras:

CONCLUSIÓN	
Resultado actualizado de la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad (marcar la opción que corresponda):	
☐	El edificio, una vez realizadas las intervenciones anteriores, satisface completamente las condiciones básicas de accesibilidad.
☐	El edificio, una vez realizadas las intervenciones anteriores, NO es susceptible de realizar otros ajustes razonables en materia de accesibilidad.
☐	El edificio sigue siendo susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, sin que los mismos se hayan ejecutado.
☐	No procede valoración en materia de accesibilidad por no resultar exigible.

Observaciones:

En _____, a ____ de _____ de 20

Firma del técnico:

ANEXO 7: GUÍA-RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Este cuadro tiene carácter exclusivamente orientativo y facilita la comprensión del procedimiento regulado en la Ordenanza. En caso de discrepancia, prevalecerá siempre el contenido del articulado.

FASE DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTACIÓN / ANEXOS	OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD	ACTUACIÓN DEL AJUNTAMENT
Presentación inicial del IEE	**Anexo 1** · Declaración responsable del técnico (arts. 9.1 y 10.1.d). **Anexo 2** · Relación de unidades del edificio (art. 10.1.d). **Anexo 3** · Resultado de la evaluación del edificio y descripción de las obras necesarias (arts. 6, 7 y 10.1.d). **Justificante** acreditativo de la inscripción previa del informe en el RIAE (art. 10.1.c).	**Presentar el IEE en los plazos del art. 5 y DT 1.ª:** — **Dentro del año natural siguiente** a aquel en que la edificación alcance los **50 años** (art. 5.1). — Por requerimiento expreso del Ajuntament, en un plazo máximo de **1 mes** (art. 5.3). — **Informes sucesivos: dentro del año natural en que se cumplan 10 años** desde la presentación del anterior IEE con resultado favorable o, en caso de resultado desfavorable, desde la presentación de la correspondiente Conclusión Final Favorable (Anexo 6) (art. 5.2). **Calendario transitorio:** • Construidas hasta 1956: antes del 31/12/2027. • Construidas entre 1957 y 1969, ambos inclusive: antes del 31/12/2028. • Construidas entre 1970 y 1978, ambos inclusive: antes del 31/12/2029. Presentar la instancia normalizada, el IEE, el justificante de su inscripción previa en el RIAE, los anexos 1, 2 y 3, la certificación de eficiencia energética con la acreditación de su inscripción y la restante documentación exigible conforme al art. 10.1.	Revisión formal (art. 11.1) y requerimiento, si procede. Transcurrido sin atender el plazo de subsanación, el IEE se tendrá por no presentado, lo que podrá dar lugar al régimen sancionador del art. 13 y a la realización subsidiaria del art. 15. Incorporación del informe y del justificante de su inscripción previa en el RIAE al Registro municipal (art. 12).
Resultado favorable	**Anexo 3** · Resultado favorable (arts. 10.1.d y 11.2.a).	No se derivan actuaciones correctoras, sin perjuicio del deber permanente de conservación y de la presentación del siguiente IEE.	Constancia del resultado favorable en el expediente y, en su caso, emisión de documento acreditativo con la fecha del próximo IEE (art. 11.2.a.ii). Anotación en el Registro municipal (art. 12).
Resultado desfavorable (obras necesarias)	**Anexo 3** · Con deficiencias (art. 10.1.d). **Anexo 6** · Conclusión final favorable (arts. 10.1.e y 11.2.b.iv).	Solicitar licencia o presentar comunicación previa en un máximo de **3 meses** (art. 11.2.b). Ejecutar las obras necesarias. Presentar el Anexo 6 en un máximo de **1 mes** desde la finalización de las obras (art. 11.2.b.iv).	Control de plazos (art. 11.2.b). Incorporación de la conclusión final favorable y del justificante de su inscripción previa en el RIAE al Registro municipal (art. 12). En caso de incumplimiento: orden de ejecución y ejecución forzosa (art. 14).
Resultado desfavorable (peligro inminente)	**Anexo 4** · Comunicación de adopción de medidas inmediatas de seguridad; plazo máximo de **48 h** (art. 11.2.c). **Anexo 5** · Documento de finalización de medidas inmediatas de seguridad; **15 día**s (art. 11.2.c.ii). **Anexo 6** · Conclusión final favorable; **1 mes** desde la finalización (arts. 10.1.e, 11.2.c.iii y 11.2.b.iv).	Presentar el Anexo 4 en un máximo de **48 horas** desde la detección del peligro y ejecutar las medidas inmediatas de seguridad bajo dirección técnica (art. 11.2.c.i). Presentar el Anexo 5 en **15 días** desde su ejecución (art. 11.2.c.ii). Continuar con las obras necesarias conforme al apartado anterior o, cuando proceda, presentar directamente el Anexo 6.	Verificación de la documentación y los plazos (art. 11.2.c). Si no se actúa: orden de ejecución inmediata (arts. 11.2.c.iv y 14.2). Seguimiento hasta la conclusión final favorable.
— EN CUALQUIER MOMENTO —			
En cualquier momento	—	Atender los requerimientos municipales y mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y conservación.	Controlar los plazos de presentación del IEE mediante el Registro municipal (art. 12.5). Aplicar, cuando proceda, el régimen sancionador del art. 13 por incumplimiento de los plazos de presentación. Dictar la correspondiente orden de ejecución por incumplimiento de las obligaciones derivadas de un informe desfavorable (art. 14.1). Adoptar inmediatamente las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes ante una situación de peligro inminente (art. 14.2). Acordar, cuando proceda, la realización subsidiaria del IEE por incumplimiento de la obligación de presentarlo (art. 15).