

1.DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJO DE GOBIERNO

CVE-2014-333 *Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio.*

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece en el Título I el Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que han de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

Por otra parte, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, establece un programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios, con el objeto de subvencionar parte de los gastos de los honorarios profesionales derivados de su elaboración. El Anexo II del mencionado Real Decreto desarrolla el contenido que habrá de tener el Informe de Evaluación para ser objeto de la subvención.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas deroga, entre otros, los artículos 21 y 22 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, cuya aplicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria había sido desarrollada mediante el Decreto 3/2013, de 14 de febrero, por el que se regula la inspección técnica de edificios.

Es necesario por tanto, de una parte, desarrollar los preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, necesarios para su aplicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria, estableciendo además el contenido detallado del Informe de Evaluación de los Edificios y, de otra parte, derogar el Decreto 3/2013 por el que se regula la inspección técnica de edificios en Cantabria.

En lo que se refiere al contenido detallado del Informe de Evaluación de los Edificios, se ha optado por una remisión al previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, (o norma que en el futuro le sustituya) fundamentalmente por dos razones. La primera, porque recoge el contenido del informe de la Inspección Técnica de Edificios aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria en el Decreto 3/2013, de 14 de febrero, ampliándolo en los aspectos exigidos por la Ley 8/2013, de 27 de junio. La segunda razón es que se ha estimado conveniente simplificar la regulación en esta materia, evitando diferencias de contenido que pudieran dificultar el acceso de los ciudadanos de Cantabria a las ayudas previstas para el informe regulado en el mencionado Anexo II del Real Decreto.

De conformidad con el artículo 117.ter.b) de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el presente Decreto ha sido sometido al trámite de consulta a los interesados en la iniciativa normativa, con carácter previo a su aprobación. Asimismo, en su elaboración se han seguido los trámites previstos en el Capítulo II del Título III de la precitada Ley; así como por el Decreto 109/2001, de 21 de noviembre, por el que se regulan las Cartas de Servicios, la información sobre Procedimientos Administrativos y los premios anuales a la innovación y mejora de los servicios públicos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El presente Decreto se dicta en virtud del artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Cantabria que otorga a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda; y en cumplimiento de la habilitación contenida en para el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en los artículos 4 y 5, y la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

VIERNES, 17 DE ENERO DE 2014 - BOC NÚM. 11

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 9 de enero de 2014,

DISPONGO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Decreto:

1. Regular las condiciones en las que se realizará el Informe de Evaluación del Edificio.
2. Crear el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio, definir el órgano competente para la gestión de dicho registro así como las condiciones de inclusión en el mismo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Están sujetos al Informe de Evaluación del Edificio todos los edificios con una antigüedad superior a cincuenta años cuya tipología sea residencial de vivienda colectiva a los que se refiere la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. A los efectos de realizar el primer Informe de Evaluación del Edificio, los edificios que hayan sido sometidos a obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, tendrán la antigüedad correspondiente al plazo transcurrido desde la finalización de la obra.

3. Están excluidos del Informe de Evaluación aquellos edificios que hayan sido declarados en ruina por el órgano municipal competente.

4. El Informe de Evaluación de los Edificios con antigüedad superior a 50 años que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina en el que no haya recaído resolución administrativa del órgano municipal, se realizará cuando la resolución fuese absoluta de ruina. En tal caso, el informe se realizará en el plazo indicado por el Ayuntamiento.

5. La antigüedad de los inmuebles obligados a la realización del Informe de Evaluación se acreditará con la fecha que obre de los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en orden de prelación que se indica a continuación:

- a) Certificado Final de Obra.
- b) Licencia de Primera Ocupación.
- c) Escrituras acreditativas del final de la obra.
- d) Certificado Catastral.
- e) En defecto de las anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Artículo 3. Personas y entidades sujetas al deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio.

1. El deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio corresponde a sus propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, que deberán asumir los costes de los informes y de la reparación de los daños detectados. El encargo de la realización del Informe de Evaluación del Edificio lo ha de realizar la comunidad o agrupación de comunidades o propietarios únicos del edificio.

2. Los propietarios del inmueble y los ocupantes de los mismos, tienen la obligación de colaborar con la inspección. A tal fin quedan obligados a facilitar a los técnicos que realicen la

VIERNES, 17 DE ENERO DE 2014 - BOC NÚM. 11

inspección toda la documentación necesaria, así como el acceso a las viviendas y dependencias del inmueble para posibilitar el examen.

Artículo 4. Revisiones periódicas.

El Informe de Evaluación del Edificio tendrá una validez de diez años, transcurridos los cuales será preciso solicitar un nuevo Informe de Evaluación.

CAPÍTULO II EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Artículo 5. El Informe de Evaluación del Edificio.

El Informe de Evaluación del Edificio se ajustará al modelo del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, o norma que en el futuro lo sustituya.

Artículo 6.- Elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.

1. El Informe de Evaluación del Edificio se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, y al de veracidad de las manifestaciones que contenga.

2. La inspección se realizará sobre aquellos elementos del edificio objeto de la verificación, señalándose en el informe el número de viviendas y locales que se han inspeccionado y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección.

3. Una vez realizados los trabajos necesarios, el redactor emitirá un informe en el que se detallarán los elementos examinados y los daños detectados.

4. El redactor incorporará junto con el informe una declaración responsable, según el modelo que figura como Anexo del presente Decreto. La declaración responsable no será exigible si el informe estuviera visado por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 7. Procedimiento.

1. El Ayuntamiento deberá comunicar al menos con tres meses de antelación al cumplimiento de cincuenta años del edificio, o en su caso a cada inspección periódica posterior, a los propietarios de los inmuebles afectados, la obligación de obtener el Informe de Evaluación del Edificio, con indicación del plazo para su realización y las consecuencias de su incumplimiento.

2. Una vez realizado, dos copias del Informe de Evaluación del Edificio deberán ser presentadas por los propietarios, la Junta de Propietarios o sus representantes legales ante el Ayuntamiento, que remitirá una copia a la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Cantabria para que ésta lo incluya en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

3. En el caso de que transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación del Edificio este no haya sido presentado en el Ayuntamiento correspondiente, el Ayuntamiento procederá según lo establecido en la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística.

4. En caso de que el inmueble presente las condiciones de ruina, por agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, a la que se refiere la legalidad urbanística vigente, el redactor del informe lo comunicará al Ayuntamiento con la mayor brevedad posible para el inicio de los trámites necesarios.

5. En caso de que la ruina tenga el carácter de inminente, además de lo contemplado en el apartado anterior, deberá comunicarse ésta situación también al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento para que éste proceda en consecuencia.

VIERNES, 17 DE ENERO DE 2014 - BOC NÚM. 11

Artículo 8. Efectos del Informe de Evaluación del Edificio desfavorable.

1. En el caso de que el Informe de Evaluación del Edificio resultase desfavorable, en cuanto a los aspectos a los que se refiere la parte I del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Ayuntamiento procederá según la naturaleza y gravedad de las mismas y de conformidad con la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística.

2. Si las deficiencias apreciadas fueran subsanadas con posterioridad a la inscripción del informe en el Registro al que se refiere el presente Decreto, deberá ser redactado y presentado el nuevo informe que evalúe el estado del edificio una vez finalizada las obras de subsanación.

CAPÍTULO III

EL REGISTRO DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9. El Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios.

1. Dependiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, se crea el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, de naturaleza administrativa y carácter público, gratuito y autonómico, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Cantabria.

2. En el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios se inscribirán los Informes de Evaluación de los Edificios remitidos por los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Las personas interesadas en conocer el Informe de Evaluación del Edificio podrán dirigirse a la Consejería competente en materia de vivienda en solicitud de la información que obre en el registro en relación con el edificio objeto de interés.

Artículo 10. Censo de edificios sujetos a Informe de Evaluación del Edificio.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria y los municipios, colaborarán en la elaboración del Registro. A tal fin, los Ayuntamientos implantarán un sistema de gestión de los Informes de Evaluación de Edificios donde se incluya el censo de los edificios que vayan a estar sujetos a dicho informe y la relación de los edificios que han obtenido el informe.

2. Los Ayuntamientos remitirán anualmente a la Consejería competente en materia de vivienda el censo de los edificios que han de realizar el Informe de Evaluación de Edificios en el siguiente año. Asimismo, remitirán mensualmente los datos de los edificios que han obtenido el informe en el mes anterior.

3. En el censo de los edificios a que se refiere el apartado anterior constarán, al menos, la dirección del inmueble, el número de viviendas o dependencias en el, su antigüedad, y todos aquellos datos que puedan facilitar la gestión del registro.

Disposición Transitoria Primera. Edificios que dispongan del Informe de Inspección Técnica

En los casos en que se hubiera realizado alguna Inspección Técnica del Edificio en cumplimiento del Decreto 3/2013, de 14 de febrero, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios, el informe resultante de ésta se integrará como parte del Informe de Evaluación del Edificio regulado en el presente Decreto, debiendo completarse con los extremos regulados en el mismo.

VIERNES, 17 DE ENERO DE 2014 - BOC NÚM. 11

Disposición Transitoria Segunda. Calendario para la realización
del Informe de Evaluación del Edificio

Con el objeto de facilitar la obtención ordenada del Informe de Evaluación del Edificio a aquellos a los que se refiere la Disposición Transitoria Primera, apartado 1 letra a) de la Ley 8/2013 de 26 de junio, se establece el siguiente calendario para la obtención del primer informe:

Edificios de más de 100 años de antigüedad, dentro del primer año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 80 años y menos de 100 años de antigüedad, dentro del segundo año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 65 años y menos de 80 años de antigüedad, dentro del tercer año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 50 años y menos de 65 años de antigüedad, dentro del cuarto año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de 50 años, dentro del quinto año de antigüedad, desde la entrada en vigor de este decreto.

Disposición Derogatoria Única

Queda derogado el Decreto 3/2013, de 14 de febrero, por el que se regula la inspección técnica de edificios.

Disposición Final Primera. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Santander, 9 de enero de 2014.
El presidente del Consejo de Gobierno,
Juan Ignacio Diego Palacios.
El consejero de Obras Públicas y Vivienda,
Francisco J. Rodríguez Argüeso.

VIERNES, 17 DE ENERO DE 2014 - BOC NÚM. 11

ANEXO

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, NO VISADO

D./D^a., mayor de edad, con D.N.I. nº Y domicilio profesional en

Actuando en nombre propio y bajo su responsabilidad, que en la fecha de elaboración y firma del INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO cuyos datos se consignan al final de la presente declaración,

DECLARA:

1. Que tiene la titulación de, expedida por la Universidad de
2. Que dicha titulación le otorga la competencia legal suficiente para la redacción del documento de carácter técnico anteriormente señalado.
3. Que se encuentra colegiado con el nº... en el Colegio
4. Que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión.
5. Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, ante el ayuntamiento donde se realice el documento de carácter técnico señalado anteriormente.
6. Que se compromete a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en artículo 71 bis de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Datos del informe afectado:

Dirección postal de la edificación:

Referencia catastral:

Titular del Inmueble:

En a de de 20..

Fdo:.....