



[www.coaib.es/ATV](http://www.coaib.es/ATV)

v2.1\_09062015

## NOTA TÉCNICA COAIB

### RESUMEN DE LA ORDENANZA IEE DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria de 30 de abril de 2015  
BOIB 73 16.05.2015

#### OBJETO (art. 1)

La nueva Ordenanza del Ayuntamiento de Palma pretende la regulación formal de los propietarios a presentar de forma periódica un INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE), que acredite:

- El estado de conservación.
- Las condiciones básicas de accesibilidad.
- La certificación de la eficiencia energética.

#### ESTAN OBLIGADOS A LA PRESENTACIÓN DEL IEE (art. 2)

Todos los edificios con una antigüedad igual o superior a 50 años, independientemente de su uso.

#### PODRÁN EXCEPTUARSE DE LA PRESENTACIÓN DEL IEE (art. 2)

A instancia del interesado y previa comprobación municipal:

- Edificaciones con normativa sectorial específica, tales como estaciones transformadoras.
- Plazas de aparcamiento individualmente consideradas.
- Edificaciones de escasa entidad.

Los edificios no residenciales, solo estarán obligados a contemplar el estado de conservación.

#### PERSONAS OBLIGADAS A PRESENTAR EL IEE (art. 3)

El propietario del inmueble, en su caso, la comunidad de propietarios.

Los propietarios deberán disponer de un seguro del edificio que cubra la responsabilidad civil. La acreditación de su existencia puede ser exigida por la administración municipal en cualquier momento.

#### PLAZOS DE PRESENTACIÓN DEL IEE (art. 4)

Primer IEE: inmuebles con una antigüedad igual o superior a 50 años que no hayan presentado el ITE.  
Sucesivos IEE: en el año del cumplimiento del periodo de 10 años.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral.

#### CONTENIDO DEL IEE (art. 5)

- Evaluación del estado de conservación del edificio:** inspección visual que incluya estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad.
- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad** de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- Certificación de eficiencia energética**, con el contenido establecido en la normativa vigente.
- Plano de situación:** plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- Fotografías en color** en las que se identifique el edificio. Si el IEE es desfavorable, también fotografías de las lesiones detalladas en el informe.

El IEE se debe referir a la totalidad del inmueble. Si por causas excepcionales no se ha inspeccionado la totalidad del inmueble, el técnico indicará si con la parte inspeccionada se puede emitir un informe favorable o, si resulta imprescindible inspeccionar las partes no inspeccionadas. De todos modos, será imprescindible que la inspección incluya necesariamente la fachada, plantas bajas, sótanos, las construcciones bajo cubierta y cubiertas, así como resto de elementos comunes.

Si la inspección visual no es suficiente para la calificación de las deficiencias detectadas, el inspector deberá trasladar a la propiedad la necesidad de realizar la apertura de catas, así como las pruebas que considere necesarias, no emitiendo el informe hasta no haberse completado las comprobaciones necesarias.

Queda excluida la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica (ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de ACS). Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria.

#### **PARTES DEL IEE** (art. 6)

PARTE 1ª. Estado de conservación, cuyo resultado será FAVORABLE o DESFAVORABLE, con la descripción de las deficiencias detectadas en cimentación, estructura, fachadas y medianeras, cubiertas y azoteas, e instalaciones generales del edificio.

PARTE 2ª. Condiciones básicas de accesibilidad. Se indicará si el inmueble es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

PARTE 3ª. Certificado de eficiencia energética. Solo en edificios de tipología residencial colectiva.

#### **RESULTADO DEL IEE** (art. 7)

El resultado del IEE comprenderá el de las partes que lo integran:

1. El resultado de la PARTE 1ª puede ser:
  - a. FAVORABLE: Cuando se haya inspeccionado la totalidad del inmueble o la parte que el técnico estime suficiente para considerar que el inmueble cumple con el deber de conservación y, no es por tanto necesario realizar ningún tipo de intervención.
  - b. DESFAVORABLE: Cuando el inmueble no reúne las condiciones de seguridad, salubridad y/o ornato público, de acuerdo a las valoraciones realizadas según modelo IEE de la web del Ministerio de Fomento.
2. El resultado de la PARTE 2ª concluye con la consideración del técnico sobre la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
3. El resultado de la PARTE 3ª será el que figure en el Certificado de eficiencia energética.

En caso de que el estado de conservación sea DESFAVORABLE, se pueden dar los siguientes supuestos:

**A. Necesidad de llevar a cabo obras obligatorias.** En este caso, los propietarios estarán obligados a la reparación de las lesiones descritas en el IEE.

Se establece un plazo máximo de 6 meses para iniciar el trámite de solicitud de licencia o comunicación previa. En caso de incumplimiento se podrá iniciar procedimiento de ejecución forzosa.

Una vez realizadas las obras, se deberá presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del IEE, (Anexo 3) en el que el técnico haga expresa mención de que las obras ya han sido ejecutadas conforme a la licencia de obras obtenida o comunicación previa presentada.

**B. Existencia de peligro inminente**, por existir algún riesgo para las personas y/o bienes, y en consecuencia de llevar a cabo medidas cautelares e inmediatas de seguridad, imprescindibles y

urgentes, que eliminen el riesgo inminente hasta la realización del resto de obras a realizar, previa licencia o comunicación previa, pudiendo dar lugar a dos situaciones:

B.1) Se presente Asume del técnico director, y nombramiento de empresa constructora (en su caso).

Se asume llevar a cabo las medidas de seguridad necesarias de forma inmediata. Una vez realizadas, el técnico deberá manifestarlo aportando el Anexo 4, de finalización de las medidas inmediatas de seguridad; sin perjuicio de realizar el resto de las obras del IEE, así como de presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del IEE en el plazo previsto.

B.2) No se presente Asume del técnico director de la obra.

Dará lugar a la tramitación de una ORDEN DE EJECUCIÓN en cuanto a las medidas inmediatas de seguridad; sin perjuicio de realizar el resto de las obras del IEE, así como de presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del IEE en el plazo previsto.

#### **CUMPLIMIENTO DE LA ACREDITACIÓN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN** (art. 8)

- 1) En caso de que el IEE sea DESFAVORABLE, una vez realizadas las obras en el plazo concedido, se debe presentar la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE (Anexo 3).
- 2) La no presentación de la CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE del IEE en los plazos previstos, supone el incumplimiento de la obligación de conservar y podrá dar lugar a la ejecución forzosa.

#### **CAPACITACIÓN PARA EL IEE** (art. 10)

El IEE será suscrito por técnico facultativo competente. Es técnico facultativo competente el que esté en posesión 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 LOE o que acrediten la cualificación necesaria, de acuerdo a la Disposición Final decimotercera de la Ley 8/2013.

#### **MODELOS DE PRESENTACIÓN DEL IEE** (art. 11)

El modelo de IEE será el facilitado el Ministerio de Fomento en su página Web.

Se presentará una copia del IEE en papel y otra en archivo XML y en formato PDF, en soporte magnético (CD, DVD, Memoria USB). En los supuestos de disparidad de los datos prevalecerá el archivo XML.

Otros modelos que serán obligatorios, en su caso:

- RELACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES (Anexo 2)
- CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE DEL IEE (Anexo 3)
- FINAL DE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD, en caso de llevar a cabo medidas de seguridad de forma inmediata. A presentar por el técnico director de la obra una vez finalizadas. (Anexo 4).

#### **REGISTRO** (art. 12)

El Ayuntamiento remitirá los IEE a la *D.G. d'Arquitectura i Habitatge* que los incorporará al Registro de IEE.

#### **REGIMEN SANCIONADOR** (art. 13)

La no de presentación del IEE se considera una infracción urbanística leve (art. 176 de la LOUS) y dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

La sanción por la no presentación del IEE referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecido en esta Ordenanza, será de 600 hasta 1.500 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente (tras el requerimiento y en el plazo de 3 meses) en cuyo caso será de 150 euros.

En los edificios protegidos (BIC, R y r, catalogados....) que no se presente el IEE, la sanción será de hasta 2.999 euros, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente (tras el requerimiento y en el plazo de 3 meses) en cuyo caso será de 150 euros.

La sanción será impuesta a cada cargo de una misma referencia catastral.

#### **EXPEDIENTE SANCIONADOR** (art. 14)

El procedimiento sancionador por incumplimiento de la presentación del IEE se llevara a cabo con sujeción al RD 1398/1993 y la LOUS; así como al resto de normativa vigente.

#### **INCUMPLIMIENTO DE REALIZACIÓN DE OBRAS PREVISTO EN EL IEE** (art. 15)

Si el IEE, es DESFAVORABLE, en cuanto a la parte del estado de conservación, y no se acredita con el informe de CONCLUSIÓN FINAL FAVORABLE, que se han llevado a cabo las obras necesarias previstas en el IEE en el plazo otorgado, el ayuntamiento concederá un último plazo de 3 meses para presentarlo.

Transcurrido el nuevo plazo de 3 meses señalado persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros sucesivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de 3 meses para la realización de las obras previstas en el IEE presentado por la propiedad del inmueble; todo ello sin perjuicio del resto de medidas de ejecución forzosa previstas en la ley.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA** (año de presentación y edificios obligados a presentar el IEE)

2015	Edificios construidos hasta 1965 (incluido) y que NO presentaron la ITE
2016	Edificios construidos en 1966
2017	Edificios construidos en 1967
2018	Edificios construidos en 1968
2019	Edificios construidos en 1969 + construidos antes de 1900 y/o catalogados
2020	Edificios construidos en 1970 + construidos entre de 1900-1910
2021	Edificios construidos en 1971 + construidos entre de 1911-1930
2022	Edificios construidos en 1972 + construidos entre de 1931-1940
2023	Edificios construidos en 1973 + construidos entre de 1941-1950
2024	Edificios construidos en 1974 + construidos entre de 1951-1960
2025	Edificios construidos en 1975 + construidos entre de 1961-1965
2026	Edificios construidos en 1976 + construidos en 1966 (2º informe)

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

Para los inmuebles construidos antes de 1965, los informes ITE elaborados según la normativa anterior que se presenten en el Ayuntamiento en los 3 primeros meses de vigencia de la presente Ordenanza, serán admitidos y se dará por cumplido la obligación de presentación del informe de conservación.

Los edificios construidos con posterioridad al año 1965, de tipología residencial vivienda colectiva que hayan presentado la ITE, deberán presentar los informes relativos a accesibilidad universal y eficiencia energética cuando les corresponda según calendario.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

No están sujetos a la presentación del IEE a los 50 años los inmuebles que ya habían presentado con la anterior Ordenanza el informe de ITE con resultado favorable, en cuyo caso se exigirá el IEE cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con la presente Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogada la Ordenanza municipal sobre la ITE (BOIB 185 ext., de 31.12.2008).

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La Ordenanza entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOIB.

#### **Relación de anexos que incluye la Ordenanza**

Anexo 1. Definiciones

Anexo 2. Relación de viviendas y locales

Anexo 3. Conclusión final favorable del IEE

Anexo 4. Modelo final de medidas inmediatas de seguridad