

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

41

COSLADA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 13 de julio de 2018, se aprobó inicialmente la ordenanza reguladora del informe de evaluación de edificios en el término municipal de Coslada. El expediente y proyecto han sido sometidos al trámite de información pública por plazo de treinta días mediante anuncio inserto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 187, de 7 de agosto de 2018, y con exposición en el tablón de anuncios municipal. En período reglamentario no se han formulado alegaciones, según se acredita mediante certificación del oficial mayor en funciones de secretario general de 24 de septiembre de 2018, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 49, apartado c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

El texto íntegro es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COSLADA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, teniendo por objeto establecer un marco jurídico básico de los aspectos del Informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal, desarrollando la normativa urbanística autonómica y estableciendo un marco común de actuación para todos los municipios de la Región, siendo la Administración Local, en el ejercicio de sus competencias, la que realice el seguimiento de las actuaciones que se deriven en el cumplimiento de los deberes de conservación establecidos por la normativa urbanística, y de las adaptaciones exigibles en cuanto a ajustes razonables en materia de accesibilidad.

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

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

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 103/2016, esta ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Coslada de la forma, condiciones y plazos en que los propietarios de las edificaciones y construcciones de Coslada deben encargar y presentar ante este Ayuntamiento el Informe de Evaluación de Edificios que permitan acreditar la seguridad constructiva de los mismos, su estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—1. La presente Ordenanza es de aplicación a todos los edificios existentes en el municipio de Coslada para los que, de conformidad con lo establecido en el apartado 2, resulte exigible el Informe de Evaluación de los Edificios.

2. El Informe de Evaluación de los Edificios será exigible, en los plazos que se indican en la Disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, para los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.
- b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.
- c) En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Evaluación del Edificio.

3. La antigüedad de los inmuebles se acreditará, con la fecha que obre en los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

- a) Certificado Final de Obra.
- b) Acta de Recepción de la Obra.
- c) Licencia de Primera Ocupación.
- d) Certificado Catastral.
- e) Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
- f) En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

4. Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:

- a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
- b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística. En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el Informe de Evaluación de los Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

Art. 3. *Obligados.*—En aplicación de lo dispuesto en la normativa aplicable, estarán obligados a la realización de las actuaciones a que se refiere esta Ordenanza los siguientes sujetos:

1. Los propietarios únicos de edificios. Los titulares de derechos de arrendamiento, uso, etc. estarán obligados a facilitar el acceso y las labores de inspección.

2. Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a edificios con elementos comunes, complejos inmobiliarios, propiedad horizontal y condominios, permitiendo el acceso y facilitando la inspección a los diferentes elementos del edificio.

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

Art. 4. *Capacitación para suscribir Informes de Evaluación de los Edificios y requisitos exigibles.*—El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos.

A tales efectos, tendrán la consideración de técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto 103/2016.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (Ley 39/2015), podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones.

Las deficiencias que se observen en relación con el estado de conservación del edificio y con los ajustes razonables exigibles en materia de accesibilidad, se justificarán en el informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba y que informará a la propiedad de lo reflejado en el Informe de Evaluación.

Los técnicos que suscriban el informe, con la excepción de los técnicos que pertenezcan a entidades de inspección registradas y los de la Administración Pública, deberán suscribir la declaración responsable que se acompaña como Anexo I a esta Ordenanza y que corresponde con el Anexo recogido en el Decreto 103/2016. Dicha declaración responsable se presentará en el registro junto al Informe de Evaluación de Edificios en archivo informático tipo referenciatastralDR.pdf.

Art. 5. *Registro de Edificios.*—El Ayuntamiento de Coslada dispondrá de un Registro de Edificios obligados a realizar la Evaluación de Edificios, que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

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

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

- a) Propietario.
- b) Emplazamiento
- c) Referencia Catastral
- d) Año de construcción.
- e) Grado de Catalogación, si tuviera algún tipo de protección.
- f) Inspecciones técnicas realizadas, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas y si fue a través de licencia y orden de ejecución con sus fechas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación, accesibilidad y eficiencia energética exigidos en la presente ordenanza.

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

Art. 6. *Relación anual de edificios obligados a efectuar la Evaluación de Edificios.*—El Ayuntamiento, realizará anualmente el listado de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios. Una vez aprobado por el órgano competente, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en la sede electrónica del Ayuntamiento, así como en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Evaluación de Edificios.

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

Art. 7. *Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación de Edificios.*—El Informe de Evaluación se cumplimentará en el modelo oficial del que se incorpora una copia como Anexo II y vendrá debidamente firmada por el técnico competente que realice la inspección. Este modelo oficial se cumplimentará de forma telemática mediante la aplicación informática a la que se accede en www.madrid.org, para generar los correspondientes archivos XML. Aportando la siguiente documentación:

- a) Archivo informático tipo referenciatastral.iee, generado por la aplicación informática del IEE.
- b) Archivo informático tipo referenciatastral.pdf, con idéntico contenido que el anterior y generado por la misma aplicación informática, que deberá estar firmado por técnico competente y por el propietario o su representante legal.
- c) Archivo informático tipo referenciatastralDR.pdf, que contenga la declaración responsable descrita en el artículo 4, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

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

Los Informes de Evaluación de los Edificios se presentarán, por los propietarios o por sus representantes legales, en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento de Coslada, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según lo consignado en el apartado 5 de la Declaración Responsable que figura en el Anexo I de la presente ordenanza.

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

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

En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida, no considerando cumplida la obligación de realizar la evaluación de edificios hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias y con advertencia de que en caso de no aportar la documentación requerida se considerará el informe como no presentado.

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

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

En el caso de que el órgano competente de la Comunidad de Madrid aprecie que el informe es incompleto o tenga deficiencia lo comunicará al Ayuntamiento para que requiera al interesado concediéndole un plazo máximo de 20 días para su subsanación.

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

Art. 8. Contenido de los Informes de Evaluación de Edificios.—De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, el informe de Evaluación de Edificios deberá, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad, consolidación estructural e instalaciones, que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos así como de accesibilidad universal y grado de eficiencia energética.

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

- a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario y expresión de su referencia catastral.
- b) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten:
 - La estructura y cimentación: Daños que afecten a la seguridad, y estabilidad de los elementos constructivos, de tal forma que produzcan en el edificio o partes del mismo problemas que tengan su origen en la cimentación, muros de carga, pilares, vigas, forjados... u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
 - Las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos: Los que afecten a la seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.

- Las cubiertas y azoteas, con especial atención a la estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de cerramientos (fachadas, cubiertas, muros de sótano...), en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio.
- Las redes generales de saneamiento y abastecimiento, electricidad, gas y fontanería.

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

- c) Informe técnico fotográfico, en el que se reflejará el estado actual del edificio, así como cuantas deficiencias se detecten, ya sean del interior o del exterior del inmueble.
- d) Descripción de sus posibles causas.
- e) Descripción de las obras y trabajos que, se consideran necesarios para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales del edificio, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación y el plazo de ejecución estimado.
- f) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad a adoptar, en el caso en que se vean necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes.
- g) Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.
- h) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
En el caso de los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad, deberán tener en cuenta la normativa específica de protección.
- i) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente, Real Decreto 235/2013, de 5 de abril. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a la normativa reguladora.

La información derivada de esta certificación podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

Art. 9. Efecto de los Informes de Evaluación en función de su resultado.—1. La evaluación del estado de conservación de las edificaciones se expresará de forma inequívoca en los términos favorable o desfavorable, de acuerdo con lo siguiente:

- a) El resultado del Informe de Evaluación será favorable cuando:
 1. El edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva enumeradas en el artículo anterior.
 2. El edificio cumpla la normativa vigente de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad para el acceso o se justifique la imposibilidad de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
 3. Se incluya certificación energética del edificio.
En este caso se trasladará la obligación de realizar la próxima inspección dentro de 10 años, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente, sin que sea necesario realizar más trámite.

- b) En caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el resultado del Informe de Evaluación será desfavorable.

En este caso los propietarios estarán obligados a la reparación de las lesiones descritas en el Informe de Evaluación, sin necesidad de que la administración les requiera expresamente la realización de las obras de reparación. Se establece un plazo máximo de seis meses para iniciar el trámite de solicitud de licencia o comunicación previa, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentación del informe según el año de construcción del inmueble. En caso de incumplimiento de esta obligación se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, no podrá ser superior a seis meses, contados desde la notificación de la misma o desde la formalización de la declaración responsable. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento señale expresamente plazo diferente como consecuencia de la comprobación, por los Servicios Técnicos municipales, de deficiencias que aconsejen el inicio y ejecución de las obras en un plazo inferior.

Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que se describan las obras realizadas, con fotografías expresivas de los elementos reparados o sobre los que se haya actuado, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el correspondiente Informe y en los anexos que se hubieren presentado, y en el que se deberá manifestar de forma expresa que el estado de conservación del edificio resulta favorable.

En el caso de peligro inminente por existir algún tipo de riesgo para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o quienes transiten por sus inmediaciones y/o bienes, la propiedad del inmueble está obligada a comunicar al Ayuntamiento dicha circunstancia de forma inmediata, dictándose la pertinente orden de ejecución, fijando un plazo máximo para su ejecución y sin perjuicio de la responsabilidad de todo orden que incumbe al propietario. Las obras se realizarán de forma inmediata y bajo dirección técnica competente, una vez terminadas las obras se deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas, en el que se describan las obras realizadas.

2. En cuanto al resultado de la Parte Segunda del Informe de Evaluación de los Edificios, referido a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, el técnico actuante determinará, bajo su criterio y responsabilidad, si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Se entenderá por ajuste razonable las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad de forma universal de forma eficaz, segura y práctica, y que no supongan una carga desproporcionada. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal se entenderá que no constituye una carga desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En caso de que por el técnico suscriptor del Informe de Evaluación del Edificio se determine que el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, los propietarios quedan obligados a acometer dichos ajustes sin necesidad de que se requiera expresamente por parte del Ayuntamiento, a cuyos efectos se establece un plazo de seis meses, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, para solicitar la correspondiente licencia de obras a efectos de acometer los trabajos correspondientes, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento su inicio y finalización.

El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras de accesibilidad será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, que no podrá ser superior a seis meses, contados desde la notificación de la misma.

3. El resultado de la parte tercera del Informe de Evaluación del Edificio será la calificación energética que disponga el Certificado de Eficiencia Energética.

Art. 10. *Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación.*—1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

Los respectivos Informes deberán ser realizados y presentados en el Ayuntamiento dentro de los plazos que se determinen en las relaciones anuales que periódicamente se aprueben por el órgano competente del Ayuntamiento de Coslada.

2. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

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

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

Artículo 11. *Régimen sancionador en la Evaluación de Edificios.*—El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación previsto en esta ordenanza o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales, tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

De conformidad con lo establecido en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar la Evaluación de Edificios primera o sucesivas veces en el tiempo y forma establecidos en la presente Ordenanza, constituye infracción urbanística leve que será sancionado de acuerdo con lo establecido en el artículo 207.a) de la referida norma, sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en su artículo 169.5.

El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 600 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 10.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del propio edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y más específicamente, al procedimiento simplificado previsto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, o normas que las sustituyan.

Art. 12. *De la ejecución subsidiaria del informe de Evaluación de Edificios.*—Ante el incumplimiento del obligado a realizar la Evaluación de Edificios, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, debiendo encomendarse a técnico competente interno o externo o a entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas de conformidad al artículo 4 de esta Ordenanza.

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

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

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

Art. 13. *De la ejecución subsidiaria de las obras.*—Una vez realizada la Evaluación de Edificios y, en caso de que los responsables no soliciten las licencias correspondientes para llevar a cabo las obras necesarias en caso de inspección desfavorable, los Ayuntamientos dictarán órdenes de ejecución de las obras de conservación de estas edificaciones o construcciones siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. *Calendario de la Evaluación de Edificios.*—La obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, en las fechas y plazos establecidos en la Disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, y que se indican a continuación, sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

1. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.
2. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de cincuenta años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.
3. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Entrada en vigor.*—El nuevo texto de la Ordenanza de Evaluación de Edificios entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la publicación previsto en el artículo 70.2 Ley 7/1985.

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

ANEXOS

Los anexos a los que hace referencia dicha ordenanza se pueden descargar de la página web del Ayuntamiento de Coslada.

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicada íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y cuando haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65 apartado 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra el acuerdo de aprobación de la ordenanza que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en plazo de dos meses (artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Coslada, a 25 de septiembre de 2018.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.
(03/30.956/18)

