III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29 BERZOSA DEL LOZOYA

URBANISMO

Aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de noviembre de 2019 la implantación de la Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de Edificios, se publica a continuación el nuevo texto íntegro de la Ordenanza para su general conocimiento:

ORDENANZA NÚMERO 29 REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

PREÁMBULO

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su título III, regula el Informe de Evaluación de Edificios, reguló el Informe de Evaluación de Edificios, su obligatoriedad, sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo. El Tribunal Constitucional mediante sentencia 143/2017 de 14 de diciembre, declaró inconstitucionales y nulos la mayor parte de los artículos del Título III del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación urbanas 2013-2016 incorpora en sus Anexos el modelo de formulario donde se detalle pormenorizadamente el contenido del informe.

El Convenio de colaboración suscrito el 20 de octubre de 2015, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid, para la ejecución del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, además de establecer el marco de colaboración entre las dos Administraciones Públicas recoge en su cláusula adicional segunda el compromiso de la Comunidad Autónoma de crear y poner en marcha el Registro de Informes de Evaluación de edificios, con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de ayuda relacionada con los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana.

La Comunidad de Madrid mediante el Decreto 103/2016, de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, regula el Informe de Evaluación de 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.

De conformidad con las competencias municipales previstas en la normativa de régimen local, en los artículos 25 y concordantes de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como el artículo 2 y disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se establece una ordenación específica con 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 de edificio, y el grado de eficiencia energética del edificio.

ARTÍCULOS

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

BOCM-20200217-29

de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética del mismo.

De conformidad con el Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, esta ordenanza tiene por objeto la regulación en este municipio de la forma, condiciones y plazos en que los propietarios de las edificaciones y construcciones de Berzosa del Lozoya 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. *Participación ciudadana*.—1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro municipal correspondiente, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016.

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del Informe de Evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Art. 3. *Obligados*.—1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios los propietarios únicos de edificios, 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. De igual modo, los arrendatarios deberán facilitar el acceso y las labores de inspección. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

2. El Informe de Evaluación de Edificios será exigible en los plazos que se indican en esta ordenanza, para los edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

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. Están excluidos del Informe de Evaluación de 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 Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

4. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta ordenanza.

Art. 4. *Plazos y edificios sujetos a Informe de Evaluación*.—1. Están sujetos a primer informe de evaluación, de conformidad con la disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de cinco años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

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.

BOCM-20200217-29

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:

1) Certificado Final de Obra.
2) Acta de Recepción de las obras.
3) Licencia de Primera Ocupación.
4) Certificado Catastral.
5) Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
6) En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

2. Cada diez años, desde la fecha del vencimiento de la obligación de presentar el primer Informe de Evaluación, se deberá renovar el Informe de Evaluación de Edificio, conforme a los modelos oficialmente aprobados, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

Art. 5. *Capacitación para el Informe de Evaluación de Edificios.*—1. El Informe de Evaluación de 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 estos 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 39/1988 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe de Evaluación de Edificios de conformidad con el artículo 6 del Decreto 103/2016, de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los técnicos que suscriban el informe, con la excepción de los técnicos que pertenezcan a entidades de inspección registradas, deberán suscribir la declaración responsable que se acompaña como Anexo y que se corresponde con el Anexo recogido en el Decreto 103/2016, de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Dicha declaración responsable se presentará en el registro junto al Informe de Evaluación de Edificios.

3. 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, podrán suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a las que se refiere el apartado 1. En estos supuestos no será necesaria la declaración responsable prevista en el apartado 2.

4. 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.

Art. 6. *Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación.*—Corresponden al Ayuntamiento las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de 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, 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 debe llevarse 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. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referentes al Informe de Evaluación de Edificios no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, con-

BOCM-20200217-29

cediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio y en consecuencia se iniciará un expediente de infracción urbanística.

Art. 7. *Registro de edificios*.—El Ayuntamiento elaborará 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 legislación vigente en materia de protección de datos y la Ley 39/2015 en cuanto al modo de acceso.

Art. 8. *Inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad de Madrid*.—1. Los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento correspondiente la siguiente documentación:

a) Archivo informático tipo referencia catastral, generado por la aplicación informática descrita en el artículo 4.3 del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
b) Archivo informático tipo referenciacatastral.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 referencicatastralIDR.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 Berzosa del Lozoya, 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 la declaración responsable que figura como Anexo 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 copia del informe de evaluación dentro del plazo que corresponda de conformidad con 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.

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.comunidad.madrid.org) a la Dirección General com-

BOCM-20200217-29

petente en materia de vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de informes de evaluación de edificios de la Comunidad de Madrid.

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 concediéndose 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. 9. *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.

El Informe de Evaluación de Edificios que se emita tras la inspección, deberá contener el siguiente contenido mínimo:

a) Descripción y localización del bien inmueble, adjuntando plano parcelario y referencia catastral.

b) Evaluación del estado de conservación del edificio, con descripción y localización de desperfectos que afecten a:

— 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 elementos que afecten a la seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos, cuyo estado deficiente pueda suponer un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, 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, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio.

— Las redes generales de saneamiento y abastecimiento, electricidad, gas y fontanería.

— 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.

— Descripción de sus posibles causas.

— Descripción de las obras y trabajos que, se consideran necesarios para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural 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.

— 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.

— Respecto a las instalaciones o elementos comunes de edificio que cuentes con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, 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 a dichas revisiones.

Para la inspección se visitarán todas las zonas necesarias para la correcta evaluación de las condiciones de conservación. En caso de que los datos de la inspección no sean suficientes, se propondrán por el técnico las pruebas que estime pertinentes para la evaluación del edificio, las cuales se consignarán en

BOCM-20200217-29

el informe con indicación de las fechas en las que se han realizado las visitas y las pruebas realizadas.

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

d) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de eficiencia energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora. No obstante, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que, de conformidad con el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.

Art. 10. *Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación*.—1. El Informe de evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados por esta Ordenanza y recogidos en el Anexo 3.

Se evaluará la conservación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y las demás que exijan las leyes.

Los Informes de Evaluación de Edificios se presentarán por los propietarios o por sus representantes legales, en el Ayuntamiento de Berzosa del Lozoya, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, de conformidad con lo dispuesto en la Declaración responsable que figura como Anexo I a la presente ordenanza.

Art. 11. *Efectos del Informe de Evaluación de Edificios*.—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 9.
   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 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 de Edificios será desfavorable. En este caso los sujetos obligados estarán obligados a la reparación de las deficiencias detectadas, solicitando en el plazo de dos meses la licencia de obras. 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 indique en el acto de otorgamiento de la licencia.

   Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico en el que se describan las obras realizadas, con fotografías de los elementos reparadas o sobre los que se haya actuado, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el informe, manifestando expresamente que el estado de conservación del edificio resulta favorable.

c) En cuanto al resultado del informe relativo a las condiciones 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 este caso los sujetos obli-

BOCM-20200217-29

gados estarán obligados a la realización de los ajustes en materia de accesibilidad, solicitando en el plazo de dos meses la licencia de obras. 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 de accesibilidad será el que indique en el acto de otorgamiento de la licencia.

d) La parte tercera del Informe de Evaluación de Edificios será la calificación energética y consistirá en que disponga Certificado de Eficiencia Energética.

Art. 12. *Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios*.—1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios.

Los Informes de Evaluación de Edificios deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

En caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el Informe de Evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.

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.

Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración municipal podrá ordenar su práctica inmediata, con apercibimiento al obligado de la ejecución subsidiaria de la Evaluación de edificios y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 13. *Régimen sancionador en la Evaluación de Edificios*.—El incumplimiento del deber de presentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de Edificios 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 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 preservar 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 600,00 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del 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 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. 14. *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 con el artículo de la presente ordenanza.

El inicio del expediente de ejecución subsidiaria se notificará al obligado, indicándole la fecha en que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia al contrato suscrito con el Ayuntamiento y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva, dándole un plazo no inferior a diez días para manifestar lo que considere oportuno.

Concluido aquel, se dictará resolución de ejecución subsidiaria. Si hubiese 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.

BOCM-20200217-29

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

La obligación de disponer de Informe de Evaluación de Edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, fechas y plazos establecidos en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 103/2016 de 24 de octubre del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y que se indican a continuación, sin perjuicio del deber legal de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

— 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.
— Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 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.
— Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de Edificios, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la publicación de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXOS

Modelo Informe de Evaluación de Edificios.—Para elaborar el Informe de Evaluación de EdificiosInforme de Evaluación de se usará aplicación informática facilitada en la página web de la Comunidad de Madrid http://www.rieecm.es.

Berzosa de Lozoya, a 4 de febrero de 2020.—El alcalde, Antonio del Pozo González.

(03/3.653/20)

BOCM-20200217-29