



Ayuntamiento
de Antequera
*Urbanismo, Infraestructuras,
Viviendas y SPERAC S.A.*

Sr. Presidente de la Comunidad
De Propietarios del Edificio de
C/..... de Antequera

Por medio de la presente, le ponemos en conocimiento que ha tenido entrada en vigor con fecha 22 de septiembre de 2016, la "Ordenanza reguladora del INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS (I.E.E.) en el término municipal de Antequera", publicada asimismo en el BOP Málaga número 180, página 13 de 21 de septiembre de 2016, la cual a su vez se encuentra disponible en la página Web municipal www.antequera.es

Dicha ordenanza nace a consecuencia de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de *rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. Igualmente le son de aplicación las directrices técnicas del RD 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) para dar cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, y que crea la obligación del usuario para que el edificio se conserve en buen estado mediante un adecuado mantenimiento y se realicen las *inspecciones reglamentariamente* establecidas.

Por tanto, se establece la obligación de realizar un Informe de Evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Síntesis abreviada de directrices recogidas en la "Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de los Edificios (I.E.E.) en el Término Municipal de Antequera".

(Esta síntesis se reproduce a modo de orientación o información previa. El correcto cumplimiento queda sujeto a lo dispuesto en el contenido íntegro de dicha ordenanza):

1. Como instrumento de aplicación sobre lo anteriormente expuesto se crea el Informe de Evaluación del Edificio. Estarán obligados a efectuar el Informe de Evaluación del Edificios (IEE) los edificios de tipología residencial colectiva del Término Municipal de Antequera en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

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 de día 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

En Atención a los datos obtenidos en la Oficina Virtual del Catastro le comunicamos que su edificio figura entre los obligados a presentar el IEE en los plazos indicados.

2. Igualmente están obligados a realizar 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.

3. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el Informe de Evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones básicas de la edificación:

a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:

- La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.

- El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.

- La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio

- El Informe de Evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

4. El Ayuntamiento, comunicará a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Informe de Evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.

b) Informe de Evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación. Asimismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento podrá comunicar a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realizado, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

Capacitación para la elaboración del Informe de Evaluación de los Edificios

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 se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación

1. Los edificios incluidos en el apartado 1 recabarán un Informe de Evaluación de Edificios, el cual se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobado en la Ordenanza correspondiente y recogidos en su Anexo 3.

2. Los obligados deberán presentar un ejemplar del Informe de Evaluación dentro de los plazos fijados. Los sucesivos Informes de Evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior Informe de Evaluación.

3. La eficacia de la inspección efectuada, requerirá la presentación del Informe de Evaluación en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento.

4. Por último se les informa que la obtención del Informe de Evaluación de Viviendas Colectivas es requisito indispensable para acceder a las ayudas Públicas que en su caso se necesiten.

Ayudas Públicas.

Podrá acogerse a las ayudas públicas que regula el Capítulo II. Rehabilitación Residencial, del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, de la Junta de Andalucía, siempre que cumpla con los requisitos y limitaciones que en ella se exigen.

Antequera a.....

La Delegada de Urbanismo, Infraestructuras
Vivienda y SPERAC SA

Fdo: María Teresa Molina Ruz