



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

DECRETO 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

PREÁMBULO

La obligatoriedad de la inspección técnica de edificios se estableció en el 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.

Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, deroga varios artículos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y establece la normativa básica estatal en la materia, previendo un nuevo instrumento, el Informe de Evaluación de Edificios, que contendría información sobre el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente, en materia de conservación, de accesibilidad universal, incluyendo el informe de eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deroga en lo relativo al Informe lo previsto en la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, conteniendo en su título III la regulación básica del Informe, similar a la normativa derogada, y en su disposición transitoria segunda el calendario para su realización.

No obstante, dicha regulación ha resultado afectada por varias Sentencias del Tribunal Constitucional, en particular por la Sentencia 5/2016, de 21 de enero de 2016, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos del Real Decreto-ley 8/2011, haciéndola extensiva a las posteriores normas que han regulado el Informe de Evaluación de Edificios, en lo relativo al estado de conservación de edificios (excluida la accesibilidad y la eficiencia energética) señalando que se trata de una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, que se incardina en la materia de urbanismo.

Y es en este marco competencial, precisado por el Tribunal Constitucional, dentro del cual se dicta la presente norma, en el desarrollo de la competencia exclusiva que ostenta el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, pero respetando la normativa básica estatal en lo que se refiere a la accesibilidad universal y la eficiencia energética.

Ante la inexistencia de una regulación autonómica específica, se hace preciso dotar a las Administraciones Públicas de un instrumento que facilite el control del cumplimiento del deber de conservar de los edificios, estableciendo la obligatoriedad para edificios de determinada antigüedad y condición de contar con un informe de evaluación de su estado, el Informe de Evaluación de los Edificios, creando en paralelo un registro en el que se inscriban dichos informes.

En el Principado de Asturias, el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante TROTU, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, reguló el deber de los propietarios de construcciones de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y estableció que los concejos pudieran imponer a los propietarios de toda construcción o edificación de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

El Informe de Evaluación de los Edificios se configura así como un instrumento nuevo, que va más allá de la inspección técnica prevista en el TROTU, con el objetivo de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificatorio, que facilita a las administraciones públicas la evaluación del cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigidas en materia de conservación y accesibilidad.

La creación de un registro público de los Informes de Evaluación de los edificios satisface un doble objetivo, por un lado, permite un mejor control administrativo y técnico de los certificados emitidos por la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, facilitando las labores de inspección y, por otro, ofrece al público en general un mecanismo sencillo de acceso a esta información.

Además, en el presente decreto se trata de buscar la necesaria coordinación y cooperación en la actuación de las distintas administraciones públicas intervinientes en la materia, a través de distintos instrumentos, entre otros, la creación de los censos de edificios municipales que servirán, entre otras cuestiones, para velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación básica estatal y en el propio decreto, o el acceso permanente de los ayuntamientos al Registro de Informes de Evaluación de Edificios respecto a los inmuebles ubicados en su ámbito territorial.



En su virtud, a propuesta de la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, de acuerdo con el Consejo de Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en su reunión de 17 de mayo de 2017,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.—*Objeto.*

Este decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios, así como crear el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios en el Principado de Asturias.

Artículo 2.—*Ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto será de aplicación, en el ámbito territorial del Principado de Asturias, a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, entendiéndose como tales los que cuenten con más de una vivienda, independientemente de que el edificio se destine simultáneamente a otros usos.

A efectos de determinar el número de viviendas del edificio, se computará el número de cédulas de habitabilidad vigentes y el número de viviendas incluidas en el catastro.

2. Quedan excluidas las viviendas unifamiliares, entendiéndose por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados.

En ningún caso se considerarán como viviendas unifamiliares las superpuestas verticalmente, aunque cuenten con accesos independientes.

Artículo 3.—*Censo de edificios.*

Cada ayuntamiento, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente decreto, creará un censo de edificios en el que se registrarán la totalidad de los edificios de su concejo, su antigüedad y fecha de la obligación de efectuar el primer Informe o los sucesivos a realizar vencido el período de vigencia de los anteriores. Dicho censo deberá actualizarse anualmente.

CAPÍTULO II

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 4.—*Obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. Están obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que cuenten con una antigüedad igual o superior a 50 años.

2. A estos efectos, la antigüedad de un edificio se podrá acreditar por los siguientes medios:

- En su caso, la fecha de calificación definitiva como vivienda protegida.
- La fecha de inscripción en el Catastro Inmobiliario.
- La fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La fecha del certificado de final de obra.
- En defecto de los anteriores, por cualquier otro documento válido en derecho.

Si existieran varios documentos acreditativos y no fuese coincidente la fecha indicativa de la antigüedad del edificio, el orden de prelación entre ellos para la determinación de la antigüedad válida a los efectos del presente decreto, coincidirá con el de su enumeración en el presente apartado.

3. Los ayuntamientos o la consejería competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el Informe a aquellos edificios que, aún no estando obligados a realizarlo conforme al presente decreto, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

4. Para entender cumplida la obligación del deber de conservar que implica esta norma, el Informe ha de ser favorable. En caso de que el Informe sea desfavorable, no se entenderá cumplida la obligación hasta que los propietarios realicen las medidas necesarias para corregir las deficiencias observadas en la forma y plazos previstos en el Informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.

Artículo 5.—*Excepciones a la obligatoriedad y efectos del incumplimiento.*

1. Están exentos de la obligación de ser evaluados aquellos edificios declarados en ruina, sin perjuicio de las obligaciones que se deriven de dicha declaración conforme a la normativa vigente en la materia.

2. El incumplimiento de la obligación de realizar el Informe, se considerará un incumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación recogidos en el artículo 142 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

Artículo 6.—*Alcance de la evaluación.*

1. La evaluación comprenderá el edificio completo, tanto sus elementos comunes como las viviendas o locales incluidos en el mismo.

Se incluirán todas las plantas, desde la cimentación a la cubierta del edificio, independientemente de que alguna de ellas supere el ámbito del edificio, como garajes mancomunados o plantas de uso distinto al residencial.

2. Se deberán inspeccionar todas las viviendas y locales, estando los propietarios obligados a facilitar al técnico evaluador el acceso a los mismos.

Si, por causa debidamente justificada, el técnico evaluador en su inspección, no pudiese acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe de evaluación de los edificios, indicando si supone alguna limitación al contenido técnico del Informe y, en su caso, a la validez del Informe para el conjunto del edificio.

3. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal que cuenten con varios portales para los que se hayan constituido comunidades de propietarios independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

4. La evaluación del edificio contemplará los siguientes aspectos:

- a) El estado de conservación del edificio, se describirá en atención a los grupos constructivos previstos en el modelo de Informe, que incluye, sus elementos estructurales, constructivos y las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar mediante una inspección organoléptica.

Para el caso de las instalaciones que requieran inspección técnica específica, el técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a los propietarios o administradores la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

No será objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos, ni la determinación precisa del origen de las patologías observadas, aunque sí la formulación de un prediagnóstico de sus posibles causas.

Si el evaluador, para determinar la gravedad de una o más patologías detectadas, lo considerara necesario, propondrá a los propietarios la elaboración, por el propio evaluador o por técnico distinto, de un informe pericial o técnico que establezca un diagnóstico preciso de los daños, su origen, la forma de subsanarlos y la necesidad, en su caso, de redacción del documento técnico que corresponda de acuerdo con la naturaleza de la actuación.

- b) El grado de accesibilidad del edificio y enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en la normativa vigente en materia de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio.

En el caso de edificios susceptibles de mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante ajustes razonables, se describirán dichos ajustes, concretando si suponen una carga desproporcionada o no, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Si el edificio ya cuenta con un certificado de eficiencia energética en vigor, sin que haya habido variaciones en las características energéticas del edificio o sus instalaciones, bastará con adjuntar dicho certificado, en caso contrario, deberá efectuarse nueva certificación. El certificado deberá estar debidamente registrado por la Consejería competente en materia de energía en cuyo caso el solicitante tendrá derecho a no aportarlo, debiendo indicar expresamente el expediente en que figure, su número de registro o de solicitud.

Artículo 7.—*Contenido del Informe.*

1. El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente Informe emitido por el técnico competente que la haya efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general según lo dispuesto en el artículo 6.4, las deficiencias observadas y su calificación, así como su carácter local o general, el plazo para subsanarlas y la calificación final del edificio según las deficiencias observadas, en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. La Consejería competente en materia de vivienda determinará por resolución el formato al que deberán ajustarse los Informes de Evaluación de los Edificios.

3. En tanto no se apruebe por la Consejería el formato del modelo autonómico, los Informes se ajustarán al modelo dispuesto en el Anexo II del 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, o al que resulte vigente en la normativa estatal básica.

Artículo 8.—*Calificación del edificio.*

1. En relación con el estado de conservación del edificio el sentido del Informe será:

- a) Favorable, si todos los grupos constructivos son informados favorablemente.
b) Desfavorable, si al menos uno de los grupos constructivos es informado desfavorablemente.

2. Los apartados de accesibilidad y eficiencia energética solo darán lugar a informe desfavorable cuando supongan algún incumplimiento de la normativa aplicable al edificio.



Artículo 9.—Efectos del Informe desfavorable.

1. En caso de que el Informe sea desfavorable, se deberá describir en el mismo los defectos, hacer un prediagnóstico de las causas que lo motivan con mención de su posible solución, indicar los plazos para la subsanación de las deficiencias y la urgencia de proceder a la misma.

Asimismo, en el Informe se hará constar expresamente si es necesario tomar alguna medida específica y urgente para garantizar la seguridad del edificio, de sus usuarios o de terceros, en cuyo caso, el Registro remitirá una copia del Informe al ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el edificio. Dicha remisión se hará en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la solicitud de inscripción del Informe, conforme a lo previsto en el artículo 15 del presente decreto.

2. En caso de que el Informe sea desfavorable los propietarios estarán obligados a adoptar las medidas recogidas en el mismo para corregir las deficiencias advertidas.

3. Transcurrido el plazo establecido en el Informe para la subsanación de las deficiencias y, una vez corregidas las mismas, los propietarios deberán remitir al Registro un anexo al Informe donde se relacionarán las obras ejecutadas para corregir las deficiencias advertidas, adjuntando la licencia municipal y el certificado final de obra si fueran preceptivos. Dicho anexo, en su caso, le dará al Informe carácter favorable y se realizará su registro en tal sentido.

El anexo deberá ser suscrito por el mismo técnico que emitió el Informe desfavorable, salvo causa debidamente justificada.

4. La no realización de las obras en el plazo previsto en el Informe, facultará al ayuntamiento para proceder en la forma establecida en el artículo 233 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan de conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 10.—Revocación de la cédula de habitabilidad.

La Consejería competente en materia de vivienda, en función de la gravedad, peligrosidad o insalubridad apreciadas en el Informe, podrá incoar de oficio expediente de revocación de la cédula de habitabilidad conforme a lo previsto en el Título III del Decreto del Principado de Asturias 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma.

Artículo 11.—Técnicos evaluadores.

1. El Informe lo redactará un técnico con la titulación de arquitecto, o arquitecto técnico o titulaciones equivalentes, sin perjuicio de lo que pudiera determinar la normativa básica del Estado en materia de competencias profesionales, debiendo garantizarse la independencia, imparcialidad y objetividad del Informe. Estos requisitos se exigirán igualmente a las entidades de control de calidad de la edificación u otras sociedades que pudieran redactar el Informe, que en todos los casos irá firmado por un técnico competente. Deberá identificarse cada firma con el correspondiente pie de firma, y se aportará declaración responsable de la titulación, copia compulsada del título, o cualquier otro documento acreditativo de la titulación.

2. La certificación energética podrá ser suscrita por un técnico diferente, de acuerdo con el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Artículo 12.—Vigencia y renovación del Informe.

1. El Informe tendrá una vigencia de diez años. Este plazo se computará desde el día siguiente a aquel en el que sea suscrito el Informe favorable.

2. Los ayuntamientos o la Consejería, de oficio o a instancia de parte, podrán declarar la pérdida anticipada de la vigencia del Informe si circunstancias sobrevenidas así lo requiriesen por haber empeorado sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, u otras existentes en el momento de emitir el Informe vigente, en cuyo caso, los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

3. Transcurrido el plazo de vigencia, se entenderá prorrogada ésta durante el plazo estrictamente necesario para realizar la nueva evaluación, que en ningún caso podrá ser superior a un año a partir del día siguiente al de la fecha de pérdida de vigencia.

Artículo 13.—Destino del Informe.

1. Una vez registrado, el Informe se incorporará al Libro del Edificio, cuando exista. En todo caso, quedará bajo la custodia de la propiedad del inmueble.

2. En las transmisiones de viviendas incluidas en un edificio obligado a contar con Informe, el adquirente o el arrendatario podrá exigir, junto con la cédula de habitabilidad, copia del mismo.

CAPÍTULO III

El Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias

Artículo 14.—Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

1. Se crea el Registro General de Informes de Evaluación de Edificios del Principado de Asturias, que estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda.



2. El Registro tendrá por objeto:

- a) Proporcionar a cada ayuntamiento, respecto de su ámbito territorial, la misma información de la que dispone la Administración del Principado de Asturias, de modo que tengan acceso a los datos con el objeto de que puedan ejercer las competencias que les son propias en materia de conservación de los edificios.
- b) Servir de base de datos para el departamento competente en materia de vivienda.
- c) Facilitar a los interesados la elaboración de los Informes.
- d) Nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de mejora o rehabilitación.

3. La organización y funcionamiento del Registro, así como las condiciones de acceso al mismo, se regulará por Resolución de la Consejería.

4. El Registro es público, sin perjuicio de lo previsto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 15.—Inscripción del Informe en el Registro.

1. Una vez realizado el Informe, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios, o sus representantes legales, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de un mes desde la fecha en el que está suscrito. Si en el Informe se describe la existencia de un peligro inminente, dicho plazo se reducirá a diez días hábiles.

2. El plazo máximo para inscribir el Informe en el Registro será de dos meses, contados desde la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada y acompañando la documentación preceptiva.

El requerimiento para subsanar la solicitud, supondrá la suspensión del plazo para la inscripción, por el tiempo que medie entre su efectiva notificación y su cumplimiento por el interesado o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Transcurrido el plazo máximo para proceder a la inscripción sin que se exista notificación expresa al solicitante, se entenderá aceptada la solicitud y producida la inscripción.

3. La inscripción en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del Informe, pudiendo éste ser comprobado posteriormente mediante control o inspección.

4. Cualquier Informe deberá ser registrado con independencia de que se realice con carácter obligatorio o voluntario, incluidos aquellos que se realicen por prescripción del Ayuntamiento y no sea obligatorio en aplicación del presente decreto.

Artículo 16.—Cooperación interadministrativa.

Todos los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma tendrán acceso a los Informes de su término municipal.

Disposición transitoria primera. Implantación de la obligatoriedad del Informe.

1. La obligación de disponer e inscribir en el Registro el Informe regulado en el artículo 7, para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, deberá hacerse efectiva en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior de 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.
- b) 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 cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

2. Las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios que ya hayan realizado el Informe a la entrada en vigor de la presente norma, y éste se encuentre dentro del plazo de vigencia de diez años, deberán solicitar su inscripción en el Registro en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto. En el caso de que no se realizara la solicitud de inscripción en el plazo señalado, el Informe se entenderá como no realizado.

3. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar el Informe en fecha anterior a la formalización de la solicitud de la correspondiente ayuda.

4. El registro se realizará de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda en caso de que el Informe ya obre en sus archivos antes de la entrada en vigor del presente decreto.

Disposición transitoria segunda. Validez de las inspecciones técnicas de los edificios

1. Aquellos edificios en los que se hubiera efectuado la inspección técnica de acuerdo con lo previsto en normativa anterior al presente decreto, no estarán obligados a realizar el Informe durante el período de vigencia de la inspección, siempre que dicho plazo fuera igual o inferior a diez años.

2. En el caso de que el período de vigencia sea superior, estarán obligados a realizar el Informe en el plazo de diez años desde la fecha de suscripción de la inspección técnica.



Disposición final primera. Habilitación normativa

Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto.

2. Mediante Resolución de la persona titular de la consejería se regulará la forma de acceso al Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo, a diecisiete de mayo de dos mil diecisiete.—El Presidente del Principado de Asturias, Javier Fernández Fernández.—La Consejera de Servicios y Derechos Sociales, Pilar Varela Díaz.—Cód. 2017-05669.