



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Para facilitar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación que corresponde a los propietarios de los inmuebles, la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 17 de julio vigente establece la obligatoriedad de realizar una Inspección Técnica periódica de edificios y construcciones que:

- 1.- acredite el estado de sus condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural,
- 2.- determine las obras de conservación o rehabilitación necesarias para mantener o recuperar las condiciones de seguridad y/o habitabilidad según el destino propio de la construcción o edificación

Es pues, el instrumento de la Inspección Técnica de Edificios **una medida de control del cumplimiento del deber de conservación** que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.-

De acuerdo con lo establecido en el artículo 168 y 169 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Valdemoro de la forma, condiciones y plazos en que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas a su ámbito de aplicación deben realizar una serie de inspecciones técnicas periódicas para acreditar la seguridad constructiva de los mismos y su estado de conservación.

Artículo 2. Obligados.-

Corresponde la obligación a los propietarios de las mismas de encomendar a un técnico facultativo competente la realización de las inspecciones técnicas de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino.

Así mismo, son los propietarios de dichos edificios y construcciones los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Valdemoro la realización de la Inspección Técnica, y en su caso la ejecución de las obras necesarias para mantenerlos en las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados ante el incumplimiento del propietario, a la presentación de la ITE ante el Ayuntamiento y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada derivada del contrato de arrendamiento.

Artículo 3. Edificios sujetos a inspección.-

Quedarán sujetos a la realización de la primera inspección técnica todos los edificios cuya construcción o rehabilitación total tenga antigüedad igual o superior a 30 años.

Las sucesivas inspecciones, después de la primera, se llevarán acabo cada diez años.



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

A efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. No obstante cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del dictamen de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Para facilitar el cumplimiento de este deber el Ayuntamiento a través del órgano municipal competente, aprobará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar la inspección y establecerá el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación, que normalmente será de un año.

Esta RELACIÓN DE EDIFICIOS sujetos a inspección se expondrá al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento durante un plazo de 30 días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido y se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

Con independencia de su publicación y exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar la Inspección Técnica se notificará de forma individual a los propietarios de los edificios. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone el art. 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

Artículo 4. Capacitación para la inspección.-

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 5. Registro de inspecciones técnicas de edificios.-

1.-A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un REGISTRO informatizado de INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección que se hayan emitido.

2.- En el REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto el contenido de los informes que se emitan, como la realización de las obras ordenadas y se recogerán como mínimo los siguientes datos:

- a) Emplazamiento y características del edificio.
- b) Nivel de protección o catalogación de la finca.



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

- c) Propietarios, arrendatarios, en su caso, y otros titulares de derechos o intereses legítimos.
- d) Fecha de construcción o en su defecto año aproximado.
- e) Inspecciones técnicas realizadas especificando su resultado y fecha.
- f) Trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. En caso de haber sido desfavorables detallar si se realizaron las obras, licencia solicitada de las mismas o si se tomaron las medidas de seguridad señaladas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

3.- Estos datos se acompañarán de una **ficha técnica de edificios, de un plano de situación y fotografías del estado exterior e interior del edificio**. La FICHA TÉCNICA DE EDIFICIOS detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación y los que resulten necesarios y responderá a un modelo normalizado debidamente aprobado.

4.- Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas legalmente en cuanto al deber de conservación y rehabilitación, debiéndose cumplir en cuanto al modo de acceso al mismo lo estipulado en el art. 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común y en la Ley de Protección de Datos de carácter personal Ley Orgánica 15/99 de 13 de Diciembre.

Artículo 6. Contenido y resultado de las Inspecciones.-

1.- El estado del edificio se verificará mediante la **obtención por parte del propietario del DICTAMEN** expedido por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se consigne el **resultado de la inspección realizada**.

2.- En la inspección, el técnico encargado por la propiedad a tal efecto, verificará si se cumplen los requisitos básicos de seguridad constructiva que permiten que el edificio se use en condiciones de estabilidad y habitabilidad conformes al uso al que se destina y que se describen a continuación:

- 2.1.- Seguridad, estabilidad y consolidación de elementos constructivos, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, muros de carga, pilares, vigas, forjados... u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- 2.2.- 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.
- 2.3.- 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 o bien puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los apartados 2.1 y 2.2.



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

- 2.4.- Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los apartados 2.1 y 2.2.
- 3.- La inspección Técnica, según lo anterior, abarcará como mínimo los siguientes aspectos:
- 3.1.- Estado de la estructura y cimentación.
 - 3.2.- Estado de fachadas exteriores, interiores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública (petos, aplacados, cornisas, aleros, marquesinas, etc.) y otros deterioros o lesiones que puedan afectar a la estanqueidad del cerramiento.
 - 3.3.- Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
 - 3.4.- Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- 4.- El DICTAMEN que recoja los términos de la inspección realizada se cumplimentará en el modelo oficial de INFORME DE INSPECCIÓN (según modelo ANEXO) debidamente firmada por la propiedad y por el técnico que realice la inspección, visada por el colegio profesional correspondiente.
- 5.- **Es obligatorio** presentar este INFORME de INSPECCIÓN en este Ayuntamiento y se deberán aportar todos y cuantos documentos sean necesarios para justificar el resultado del dictamen.
6. El INFORME debe concluir claramente el resultado FAVORABLE o DESFAVORABLE de la INSPECCIÓN y se debe acompañar de su correspondiente FICHA TÉCNICA.

El resultado de las inspecciones será FAVORABLE únicamente cuando 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 apartado 2 del presente artículo.

En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones el resultado será DESFAVORABLE. En este caso la ficha técnica deberá tener, además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de las deficiencias detectadas.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) En caso de ser necesarias, descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes
- d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas en el apartado b) y el plazo estimado de ejecución.
- e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

- f) 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.

Artículo 7. Forma y plazo de presentación del informe de inspección.-

La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación en el Registro General de este Ayuntamiento, de dos copias de los informes debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente, que se complementará con la presentación de otra copia del modelo oficial en soporte informático.

El plazo máximo para su presentación será de **un año** a partir de la fecha de notificación, según se establece en el art. 3 de la presente Ordenanza. Deberá renovarse periódicamente **cada 10 años**, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo en se presentó el anterior.

En caso de que se considere necesario, por parte del Ayuntamiento se realizarán cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Si el resultado del Informe de Inspección fuera favorable, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a su anotación en el Registro de Edificios.

Si el resultado del Informe de Inspección fuera desfavorable, deberá señalar las obras necesarias a realizar: tanto las referentes las **medidas inmediatas de seguridad** si procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones., como las **obras necesarias para la restitución** del edificio a sus condiciones de habitabilidad y seguridad estableciendo la prioridad de las mismas.

Si fuera necesario acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará, en el más breve plazo posible, la pertinente orden de ejecución, **fijando un plazo para su ejecución** y sin perjuicio de la responsabilidad de todo orden que incumbe al propietario.

En cuanto a las obras de reparación propuestas en el Informe de Inspección y en función de la prioridad considerada, el Ayuntamiento requerirá a la propiedad para que en el **plazo de dos meses** proceda a solicitar la licencia de obras, acompañada del correspondiente Proyecto Técnico, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y de ejecución forzosa previstas en la normativa de aplicación.

En ambos casos, el control del cumplimiento de la ejecución de las obras se llevará a cabo por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento y a la finalización de las mismas, se entregará el Certificado final de obras visado por el colegio profesional correspondiente y el INFORME FAVORABLE del estado en que queda el edificio,



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

según modelo descrito en art.6 y será entonces cuando se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a su anotación en el Registro de Edificios.

Artículo 8. Efectos del cumplimiento en plazo de la obligación de presentar el Informe Técnico de Inspección de edificios

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

Si el Informe entregado en plazo hubiera sido desfavorable y el propietario cumple con su obligación de solicitud de licencia de obras, según los términos del informe, quedará interrumpido el plazo de presentación del Informe de Inspección desde la solicitud de la misma hasta su concesión. En caso de haber sido necesaria orden de ejecución, la interrupción del plazo vendrá explícita en la propia orden de ejecución.

Así mismo, los propietarios podrán solicitar que se expida certificación administrativa de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

Artículo 9. Efectos del incumplimiento en plazo de la obligación de presentar el Informe Técnico de Inspección de edificios

Finalizado el plazo establecido para realizar la Inspección Técnica, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la Inspección Técnica.

La falta de presentación del Informe de Inspección o en su caso la falta de respuesta a los requeridos municipales, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización de la inspección de forma subsidiaria a su costa.

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, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no considerando cumplida la obligación de realizar la Inspección Técnica hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias.

No se concederán licencias de ningún tipo respecto de los edificios que no hayan aportado la ITE en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico debidamente visado. En el caso de que dicha necesidad sea apreciada por los Servicios Técnicos Municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras y de adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias.



ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 10. Régimen sancionador.

El incumplimiento por el propietario de su obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica la primera o sucesivas veces en el tiempo y en la forma establecidas en la presente Ordenanza, podrá ser sancionado conforme a lo dispuesto en:

- El art 204.3.c de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid
- el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986.
- Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y en concreto en el Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora y también en el Decreto 245/2000 de la Comunidad de Madrid.

Artículo 11. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

Ante el incumplimiento del obligado a realizar la Inspección y/o la ejecución de las obras de reparación necesarias, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, valorándose inicialmente según los baremos de referencia de los Colegios Oficiales Profesionales correspondientes, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Disposición adicional única

Realización de las inspecciones técnicas para los 2 primeros años, a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, de los edificios construidos antes de 1980 y situados en el término municipal de Valdemoro y según RELACIÓN DE EDIFICIOS sujetos a inspección que se expondrá al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

No obstante el calendario anterior, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada, que realice la ITE.

Disposición final única

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su integra publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

Valdemoro, abril de 2009