

ORDENANZA Nº 28

REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Para facilitar el cumplimiento del deber urbanístico de conservación que corresponde a los titulares de los inmuebles, la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, establece la obligatoriedad de realizar una Inspección Técnica periódica de edificios y construcciones que acredite el estado de sus condiciones de estabilidad, seguridad constructiva, estanqueidad y consolidación estructural, y que determine las obras de conservación o rehabilitación necesarias para mantener o recuperar las condiciones de seguridad y/o habitabilidad en función del destino propio de la construcción o edificación.

La Inspección Técnica se configura como 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 acuerdo con lo establecido en los art. 168 y 169 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, el objeto de esta Ordenanza es la regulación, en el municipio de Fuente el Saz de Jarama, de las obligaciones que corresponden a los propietarios de edificios y construcciones sujetos a su ámbito de aplicación, de acreditar la seguridad constructiva de los mismos y su estado de conservación, a través de la realización de inspecciones técnicas periódicas.

Artículo 2. De la Inspección Técnica de edificios.

La Inspección Técnica de Edificios (ITE), configurada como una medida de control, pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar las deficiencias y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación, con independencia de la situación urbanística de los mismos. La normativa urbanística obliga a la ejecución y efectividad de tales medidas con realización de cuantas obras y trabajos sean necesarios para la reparación y recuperación de las condiciones exigidas.

Artículo 3. Obligados.

Corresponde la obligación de efectuar la Inspección Técnica de los Edificios y construcciones a los propietarios de los mismos, con independencia de su uso y destino.

Asimismo, son los propietarios de edificios y construcciones los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama 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.

Los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, a la presentación de la ITE ante el Ayuntamiento, sin perjuicio de la relación jurídico privada derivada del contrato de arrendamiento.

Artículo 4. Capacitación para la inspección.

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos competentes –ajustándose a lo dispuesto en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*- o por Entidades de Inspección Técnica Homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo 5. Edificios sujetos a inspección.

Estarán sujetos a Inspección Técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a TREINTA AÑOS desde la fecha de la terminación total de su construcción o de las obras de reestructuración total, o aquellos a los que se requiera para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

Las sucesivas Inspecciones Técnicas deberán renovarse periódicamente cada DIEZ AÑOS, debiendo presentarse el dictamen que recoja los términos de la inspección dentro del año siguiente al del vencimiento del período decenal correspondiente, con independencia de la fecha de presentación de la anterior Acta de Inspección Técnica.

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. En el caso de no existir la citada documentación, el Ayuntamiento establecerá la fecha de finalización de la edificación o construcción en base a cualquier dato que lo justifique.

No obstante, cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general -obras que afecten a todos y cada uno de los requisitos enumerados en el art. 8 de la presente Ordenanza, así como al edificio 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.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica.

Para facilitar el cumplimiento del deber de inspección, 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, según lo señalado en el art. 10 de esta Ordenanza. Esta relación se expondrá al público en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

Con independencia de su 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 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, conforme dispone el art. 59 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

Artículo 7. Registro de Inspecciones Técnicas de Edificios.

A los efectos previstos en esta Ordenanza, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama formará un Registro informatizado de Inspecciones Técnicas de Edificios y Construcciones obligados a realizar la Inspección Técnica, que será actualizado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

En el Registro de Inspecciones Técnicas 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 el contenido de los dictámenes que se emitan por la Inspección Técnica, como la realización de las obras ordenadas.

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 y rehabilitación exigidos legalmente, debiéndose cumplir en cuanto al modo de acceso al mismo lo estipulado en el art. 37 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común*.

Los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

A los efectos de la consulta del Registro, los datos objetivos (si es favorable o desfavorable, tipo de daños en el edificio, en caso de existir, fecha de construcción, etc.) son públicos y se pueden transmitir a cualquier persona que los consulte.

Los datos de contenido subjetivo (identificación de personas, direcciones, domicilios, teléfonos, etc.) sólo podrán manifestarse previa acreditación de interés legítimo a través del procedimiento de vista y audiencia del expediente con los requisitos que determina la Ley.

Artículo 8. Condiciones de seguridad constructiva.

A efectos de la Inspección Técnica, las condiciones mínimas de seguridad constructiva que todo edificio o construcción debe reunir y mantener para determinar que el mismo cumple los requisitos de habitabilidad y uso exigibles son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan 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.
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.
3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

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 dos primeros apartados.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores determinará el resultado desfavorable de la Inspección Técnica por suponer que el edificio o construcción no reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de la misma.

Artículo 9. Contenido de las inspecciones.

1. La Inspección Técnica de edificios, en función de las condiciones descritas en el artículo precedente, abarcará los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública. Ej.: petos de terrazas, placas, etc.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

2. El dictamen que recoja los términos de la inspección se cumplimentará en el modelo oficial de Acta de Inspección aprobado por el órgano municipal competente y deberá hacer referencia a los aspectos señalados en el apartado 1 del presente artículo.

Con independencia del resultado de la inspección, será obligatorio presentar ante el Ayuntamiento:

- a) El Acta de Inspección, firmada por la propiedad y debidamente suscrita por técnico facultativo competente o por la Entidad de Inspección Técnica Homologada y visada por el Colegio Oficial correspondiente o, en defecto de visado, acompañada de declaración responsable que acredite la titulación habilitante del técnico firmante.
- b) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario, en el que se delimiten gráficamente los límites de la parcela y las edificaciones, construcciones o plantas bajo rasante que hayan sido inspeccionadas

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación de los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

4. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse, además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de las deficiencias que afecten a los aspectos señalados en el apartado 1 del presente artículo.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, 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 necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a), el plazo estimado de ejecución y el presupuesto estimado de los mismos.
- 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.
- 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 10. Forma y Plazo de presentación del Dictamen de la Inspección Técnica.

La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación en el Registro General de Entrada de Documentos de este Ayuntamiento, de dos copias de las Actas de Inspección, 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 del vencimiento del período correspondiente, según se establece en el art. 5.

Artículo 11. Resultado de las inspecciones.

1. 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 art. 8. En caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el resultado será desfavorable.

El Acta de Inspección expresará de forma inequívoca si el resultado final de la inspección es favorable o desfavorable.

2. En caso de que se considere necesario, se realizarán cuantos requerimientos de subsanación se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

En el supuesto de que las Actas de Inspección se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos en la presente Ordenanza, 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 26 de noviembre, 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.

3. Una vez presentada el Acta de Inspección, se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales, según lo expuesto en el art. 7, a su anotación en el Registro de Inspecciones Técnicas de Edificios.

La propiedad unirá una copia del Acta de Inspección presentada al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

4. El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Inspecciones Técnicas de Edificios, comunicará a la propiedad el resultado final de la inspección, pudiéndose dar los siguientes casos:

a) Inspección favorable. Se trasladará la obligación de realizar la próxima inspección dentro de 10 años, conforme determinan los artículos 5 y 10.

b) Inspección desfavorable. Si el resultado de la Inspección Técnica es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, el Acta deberá señalar las obras necesarias a realizar y el presupuesto estimado de su ejecución.

En el caso de que procediera, igualmente expresará las medidas inmediatas de seguridad que hayan sido adoptadas o los motivos de fuerza mayor que han imposibilitado su adopción, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o quienes transiten por sus inmediaciones. A estos efectos, la propiedad del inmueble deberá adoptar de forma inmediata, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar la situación de riesgo inminente, con la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.

5. A la vista del Acta de Inspección desfavorable, y sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales de seguridad que procedan, en el plazo de TRES MESES, a contar desde la presentación en el Ayuntamiento del Acta de Inspección Técnica, los propietarios deberán solicitar la correspondiente licencia de obras a efectos de acometer la totalidad los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas, debiendo aportar la Memoria Descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente Proyecto Técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento el inicio y finalización de las obras, con la advertencia de que, en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la presente Ordenanza.

La solicitud de licencia deberá comprender la totalidad de las obras necesarias para subsanar las deficiencias señaladas en el Acta de Inspección Técnica. Caso contrario no se entenderá cumplimentada en forma la obligación impuesta.

6. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar ante el Ayuntamiento, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del Certificado Final de Obra debidamente visado o, en el caso de no precisar de Proyecto Técnico de obras, un Certificado de Idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

7. En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en el Plan General.

Artículo 12. Del incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

1. La finalización del plazo establecido para realizar la Inspección Técnica sin haberse acreditado con la presentación del Acta de Inspección resultante de la primera o sucesivas inspecciones o la presentación de la misma sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza y la falta de respuesta a los posibles requerimientos de subsanación municipales, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la

Inspección Técnica y 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.

2. También se considerará incumplida la obligación cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) La falta de adopción inmediata, bajo dirección técnica competente, de todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar una situación de riesgo inminente, así como la falta de comunicación por escrito al Ayuntamiento de esta circunstancia, o la no presentación del Informe Técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.

b) La falta de solicitud de licencia municipal de obras para realizar los trabajos de subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios en el plazo de TRES MESES indicado en el art. 11.

c) La falta de terminación de las obras en el plazo establecido en la licencia de obras otorgada o en el de SEIS MESES si éste no se indica en la misma, a contar desde la fecha de su notificación.

Artículo 13. Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y/o de la adopción de medidas de seguridad.

1. 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.

2. Además, los incumplimientos a los que se ha hecho referencia en el artículo 12.2 de la presente Ordenanza darán lugar, por un lado, a la adopción, con cargo a los obligados, de las medidas de seguridad urgente necesarias para eliminar una situación de riesgo inminente. Y por otro, a que el órgano municipal competente requiera la ejecución de las obras en el plazo improrrogable de TRES MESES, con advertencia de que, en el caso de incumplimiento del nuevo plazo, se ordenará su ejecución subsidiaria sobre la base de los informes técnicos resultantes de la Inspección Técnica y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas sancionadoras previstas en la normativa de aplicación.

Artículo 14. Régimen sancionador.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza tendrá la consideración de infracción de carácter leve, de acuerdo a lo establecido en el art. 204.4 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, y podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con las cuantías señaladas en los artículos 207 y siguientes de la citada Ley.

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*.

Artículo 15. De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

1. El incumplimiento por parte del obligado de la presentación del Acta de inspección en tiempo y forma dará lugar a que el Ayuntamiento ordene 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.

2. En relación con la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá formalizar convenio con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen, bajo su personal responsabilidad, la Inspección Técnica. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado, que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, 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. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

DISPOSICIÓN ADICIONAL UNICA.- CALENDARIO.

Realización de las Inspecciones Técnicas para los dos primeros años en función de la ubicación y edad de la edificación:

Año 2014

Edificios correspondientes a la Ordenanza MC (Manzana Cerrada) con una antigüedad igual o superior a 30 años tomando como referencia la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Año 2015

El resto de los edificios con una antigüedad igual o superior a 30 años tomando como referencia la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

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, para que realice la Inspección Técnica de Edificios.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- APROBACIÓN DE LA RELACIÓN ANUAL DE EDIFICIOS Y DE LOS MODELOS OFICIALES.

Se faculta al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para aprobar la relación anual de los edificios obligados a pasar la ITE, así como los modelos oficiales de Actas de Inspección y Certificado de Idoneidad.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- ENTRADA EN VIGOR.

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y tendrá vigencia hasta su modificación o derogación expresa. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán en vigor.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-

1. La Alcaldía-Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e Instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta ordenanza.
2. Mediante Decreto de Alcaldía se aprobarán los impresos normalizados que sean necesarios para la aplicación de esta Ordenanza.

Fuente el Saz de Jarama, 03 de junio de 2013