III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37 ARGANDA DEL REY

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Se hace saber que, por acuerdo plenario de fecha 26 de abril de 2012, se ha aprobado definitivamente la ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, cuyo texto íntegro es objeto de publicación.

Contra dicho texto puede interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

PREÁMBULO

La normativa urbanística en vigor dispone que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas de habitabilidad o el uso efectivo.

Concretamente, a la luz de esta normativa, merecen especial atención preventiva en materia de seguridad, aquellas construcciones o edificaciones que tienen una antigüedad considerable, para lo que se prevén unas inspecciones técnicas de los edificios que este Ayuntamiento, mediante la presente ordenanza va a poner en funcionamiento, regulando las actuaciones a seguir para su efectivo cumplimiento.

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza*.—Esta ordenanza tiene por objeto regular para el municipio de Arganda del Rey, los cauces formales en que se materializan las inspecciones técnicas que deben acometer los propietarios de edificaciones y construcciones, como medida de control del cumplimiento del deber de conservación de los mismos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y artículos 168 y 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *De la Inspección Técnica de Edificios (ITE)*.—La Inspección Técnica de Edificios es el reconocimiento de construcciones y edificios para determinar los posibles desperfectos y/o deficiencias, estableciendo las posibles causas con el fin de señalar las medidas recomendadas e indicando las actuaciones necesarias para su subsanación.

La normativa urbanística obliga a la ejecución y efectividad de tales medidas con realización de cuantas obras y trabajos sean necesarios para el mantenimiento, la reparación y la recuperación de las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural así como su habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación exigidas en la normativa urbanística aplicable.

La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario del certificado expedido por técnico competente con el contenido, en la forma y en los plazos, que se establecen en esta ordenanza.

Art. 3. *Obligados*.—Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad igual o superior a treinta años, con independencia del destino de estos, están obligados a encomendar a un técnico facultativo competente, o en su caso, a entidades de Inspección Técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una Inspección Técnica de dichas construcciones y edificios, que determine el estado de su conservación y las obras de mantenimiento o, en su caso, de rehabilitación que fueran precisas.

BOCM-20120709-37

El resultado de la Inspección Técnica, se plasmará en certificado expedido por el técnico competente, y serán los propietarios de las construcciones y edificaciones los obligados a su presentación ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey o, en caso de incumplimiento de estos, podrán ser presentados por cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación, ya sea un arrendatario, usufructuario, etcétera, en el plazo máximo de seis meses, sin perjuicio de la relación jurídico-privada entre ellos.

Art. 4. *Capacitación para la inspección*.—La Inspección Técnica podrá llevarse a cabo por técnicos competentes o por entidades de Inspección Técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable, siempre que reúnan los requisitos de homologación establecidos en la disposición adicional única de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid. Los costes de los trabajos se establecerán mediante pacto libre entre los interesados.

Art. 5. *Plazo y edificios sujetos a inspección*.—Están sujetos a primera Inspección Técnica las construcciones y edificios de antigüedad igual o superior a treinta años, la que se llevará a cabo dentro del año siguiente desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total 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 la ITE.

Al año siguiente, dentro del siguiente a aquel en el que hayan transcurrido diez años, desde la primera Inspección Técnica, se deberá renovar el certificado de la ITE y de esta forma periódicamente cada diez años, computándose la fecha desde la presentación ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey de la última ITE.

En la presente 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 dicha documentación, el Ayuntamiento impondrá la fecha de construcción en base a cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Art. 6. *Relación anual de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica*.—Para facilitar el cumplimiento del deber de Inspección Técnica de las construcciones y edificios, el Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, realizará anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente ordenanza, estén obligados a efectuar la inspección.

La difusión de la publicación de la relación de edificios se efectuará mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante el plazo de treinta días, el que remitirá al listado anunciado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Arganda del Rey y su página web, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes.

La exposición al público del listado de edificios sujetos a la Inspección Técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

Con independencia de los anuncios de las inspecciones técnicas de construcciones y edificios en los medios de difusión referidos, la obligación de efectuar la primera Inspección Técnica se notificará de forma individual a sus propietarios. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone el artículo 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos.

Art. 7. *Registro de edificios*.—El Ayuntamiento de Arganda del Rey constituirá un Registro informatizado de edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, con el fin de facilitar el cumplimiento de la inspección exigida. Este listado será renovado anualmente, incluyendo en esta relación los nuevos edificios que por su antigüedad estén sujetos a esta obligación.

El Registro de Edificios recogerá las actuaciones que se lleven a cabo en los edificios y construcciones, ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto informes de inspec-

BOCM-20120709-37

ción favorables como desfavorables y la realización de las obras ordenadas como consecuencia de los informes de inspección desfavorables.

La creación de un Registro informatizado de edificios sometidos a Inspección Técnica, permitirá recoger de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones. El contenido del Registro informatizado recogerá el informe emitido en la Inspección Técnica realizada, y al menos incluirá los siguientes datos:

a) Emplazamiento y características del edificio.
b) Nivel de protección o catalogación de la finca.
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, en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
f) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un informe de inspección desfavorable.

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 Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en cuanto a la protección de datos, y el artículo 37 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en cuanto al modo de acceso.

Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en el artículo 5 de esta ordenanza.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Informes de Inspección Técnica de la edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación, por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones que la desarrollan.

Art. 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 estas 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 cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta Inspección Técnica.

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.

Art. 9. *Contenido de las inspecciones*.—De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la Inspección Técnica deberá, en función del destino propio de la construcción o edificación, contener toda la información relativa a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como la que afecte a las

BOCM-20120709-37

condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, descritas en el artículo precedente.

1. La Inspección Técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a 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, como petos de terrazas, placas o análogos y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio como fisuras y humedades.
c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
e) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales 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.
f) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas en los inmuebles y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el último Informe de Inspección Técnica o, en su caso, en los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

2. El informe de inspección se cumplimentará en el modelo oficial publicado en la web del Ayuntamiento, aprobado por el órgano municipal competente, al que se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia, fotografías del estado exterior e interior del edificio y acta de presencia debidamente firmada por la propiedad y por el técnico que realice la inspección.

Con independencia de su resultado, es obligatorio presentar ante el Ayuntamiento, el informe de inspección debidamente suscrita por técnico facultativo competente o por la entidad de Inspección Técnica homologada.

Se deberán aportar todos y cuantos documentos sean necesarios para justificar el resultado de la inspección. En cualquier caso y en función del resultado de la inspección, según lo señalado en el apartado anterior, deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción y localización del edificio, adjuntando plano parcelario.
b) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
c) Descripción de sus posibles causas.
d) 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.
e) 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.
f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para la subsanación el cumplimiento de las medidas contenidas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
g) 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.

Art. 10. *Forma de presentación de la ITE*.—La eficacia, a efectos administrativos, de la Inspección Técnica efectuada requerirá la presentación en cualquiera de los Registros municipales o mediante las formas permitidas por la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, de dos copias de los informes, que se complementará con la presentación de otra copia del modelo oficial en soporte informático.

Art. 11. *Resultado de las inspecciones*.—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 artículo 8.

BOCM-20120709-37

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

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

Una vez presentada la inspección, según lo expuesto en el artículo 7, se procederá por parte del órgano municipal competente a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad unirá una copia del informe 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.

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

El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro 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 diez años.
Si el resultado de la inspección es favorable, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del informe 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.

b) Inspección desfavorable.—Si el resultado de la Inspección Técnica es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, este deberá señalar las obras necesarias a realizar. Comprenderá, asimismo, 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 requerirá a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar las obras propuestas en el informe de la Inspección Técnica realizada, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.
La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios dará lugar a que el órgano municipal competente ordene 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.

Art. 12. *Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección*.—1. Cumplimiento de la Inspección Técnica de edificios.

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

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

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

2. Incumplimiento de la Inspección Técnica 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 certificado de Inspección Técnica, o, en su caso, la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales debido a inspecciones, 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.

BOCM-20120709-37

Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve, de acuerdo con lo establecido en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las cuantías a que hacen referencia los artículos 207 y siguientes del mismo texto legal, todo ello sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en su artículo 169.5.

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. 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.

Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos previstos en esta ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Art. 13. *Régimen sancionador*.—Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas estas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

Si persistiere el incumplimiento, podrán imponerse multas coercitivas o iniciarse la ejecución subsidiaria, con independencia de la facultad de adoptar medidas de seguridad con carácter subsidiario.

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.

Art. 14. *De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica*.—Ante el incumplimiento del obligado a realizar la inspección y/o 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 ÚNICA

Entrada en vigor.—La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Arganda del Rey a 11 de junio de 2012.—El alcalde-presidente, Pablo Rodríguez Sardinero.

(03/22.622/12)

BOCM-20120709-37