ORDENANZA SOBRE INSPECCION TÉCNICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

(Aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 15/11/01, publicada en el BOCM el 30-01-02, nº 25, fascículo I)

¿Por qué la Inspección Técnica de Edificios (ITE)?

La Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad. La función social de este derecho, de acuerdo con lo previsto en la legislación del suelo, impone a los propietarios el deber de conservación de sus bienes en condiciones de seguridad con el fin de evitar daños materiales y riesgos para las personas. La ITE se crea precisamente, para velar por el cumplimiento de estos
principios.

Una periódica inspección de los edificios no hace sino alargar la vida de los mismos, evitando riesgos e incrementando con ello el valor de la propiedad. Por ello, la ITE no debe entenderse como un incremento del gasto, ya que prevenir es siempre más barato que reparar.

¿Qué es la Inspección Técnica de Edificios (ITE)?

La ITE es una inspección que han de pasar todos los edificios en función de su año de construcción para acreditar su estado de seguridad constructiva, cualquiera que sea su destino (viviendas, oficinas, industrial, comercio, etc.).

¿A quién obliga la Inspección Técnica de Edificios (ITE)?

Todos los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de cualquier tipo de bien inmueble (viviendas, oficinas, fábricas, etc.), tienen la obligación de cumplir la ITE.

En el caso de viviendas o locales integrados en Comunidad de Propietarios, el deber de inspección corresponde a la propia Comunidad.

¿Cómo se pasa la inspección?

La inspección debe ser realizada por profesionales independientes o entidades de inspección técnica homologadas que estén legalmente facultadas para llevar a cabo esta función y cumplan con 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.

Estos profesionales habrán de inspeccionar los edificios y deberán determinar si los mismos se encuentran en buen estado.

EL ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes convocará un concurso entre empresas y profesionales especializados que cumplan con los requisitos establecidos en la ley del suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid para garantizar, a través de una Oficina Integrada de Inspección, que los ciudadanos pueden realizar todos los trámites exigidos por la ordenanza mediante un sistema eficaz y simplificado.

No obstante lo anterior los ciudadanos podrán recurrir libremente a profesionales técnicamente habilitados para efectuar las inspecciones técnicas que cumplan las exigencias técnicas y facultativas establecidas por la ley del suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid, corriendo por su cuenta, mediante libre pacto con los enteros gastos derivados de su completa tramitación técnica y administrativa.

¿Cuándo se ha de pasar la inspección?

La primera inspección

En el año 2003 y siguientes	Edificios que hayan cumplido 30 años al 1 de enero de cada año

La segunda inspección y las subsiguientes habrán de pasarse en el año siguiente a aquel en el que se cumplan 10 años desde la anterior inspección.

El ayuntamiento enviará a los propietarios de inmuebles una carta recordatorio de la obligación de pasar la ITE estableciendo la fecha límite que corresponda a cada inmueble.

¿Cuánto cuesta?

La ITE no es ningún nuevo impuesto o tasa municipal, ni supone una subida de los existentes. Su coste será el determinado por un concurso público convocado por el Ayuntamiento para que empresas y profesionales independientes con solvencia y capacidad empresarial reconocida que cumplan con los requisitos exigibles por la ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid presenten sus ofertas para la gestión integrada de todo el proceso de gestión administrativa y técnica de la inspección en forma de "ventanilla única" y en las mejores condiciones de coste para todos los ciudadanos.

En el supuesto de que los ciudadanos deseen contratar los servicios de la completa tramitación, gestión y realización de la inspección técnica con profesionales o entidades no adscritos a la oficina integrada de inspección los costes derivados de dichos servicios profesionales se establecerán mediante pacto libre entre los interesados, sin que pueda requerirse los servicios técnicos y de gestión de la Oficina Integrada de Inspección más que a los efectos de dar trámite al expediente conforme a lo regulado en la Ordenanza.

PREÁMBULO

El Ayuntamiento Pleno de San Sebastián de los Reyes ha acordado el día 15 de Noviembre de 2001 la aprobación de la presente Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificios y Construcciones.

Con esta disposición normativa se pretende contribuir a la concreción en el ámbito del Municipio de lo previsto con carácter general en las legislaciones tanto estatal como autonómica en materia de conservación de construcciones y edificaciones.

El fundamento directo de esta regulación local se halla en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Así, el citado Art. 19 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones prevé como deber de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones el que hayan de mantener los inmuebles de su dominio en condiciones seguridad, salubridad y ornato público, añadiendo que el coste de las obras necesarias se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la normativa aplicable.

Por su parte, la citada Ley del Suelo de nuestra Comunidad Autónoma atribuye a los Municipios diversas e importantes potestades administrativas. Entre ellas destaca la denominada "Actividad de garantía del régimen urbanístico del suelo y de su propiedad", potestad que comprende, entre otras, las facultades de asegurar que las construcciones, edificaciones e instalaciones se utilicen de acuerdo con la ordenación urbanística y, en todo caso, con el interés general y la función social de la propiedad, así como de asegurar el cumplimiento efectivo y pleno de los deberes legales inherentes a la propiedad del suelo. Es relevante, de igual manera, la denominada "actividad de incidencia en el mercado inmobiliario", potestad administrativa que comprende la facultad de fomentar la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente.

De igual modo, estas potestades son, a su vez, concordantes con las competencias municipales previstas en la normativa de régimen local, singularmente en los artículos 25 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local en lo referido a la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección del medio ambiente, protección de la salubridad pública y protección civil.

Particularmente, en relación con la necesaria conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, el Legislador ha construido un sistema basado en tres pilares principales:

1.º El deber de conservación y rehabilitación impuesto a los propietarios, indispensable para asegurar valores públicos tales como la seguridad, la salubridad y disponibilidad de espacios físicos habitables que permita dar efectividad al derecho

constitucional a una vivienda digna y adecuada (Art. 47 CE), y que es acorde, además, con las exigencias de la función social de la propiedad.

2.º La actividad privada orientada a procurar y acreditar la realización de dichos deberes a través de la llamada inspección técnica de edificios y la actuación administrativa dirigida a la comprobación de tal cumplimiento, en garantía de la colectividad, y, si procede, a requerir su efectividad mediante el recurso a los diversos medios de que dispone la Administración Pública.

3.º Y, finalmente, la actividad de fomento de la actividad privada dirigida a la preservación de los inmuebles, que se configura como una de las facetas de la conocida como "actividad de incidencia en el mercado inmobiliario".

Partiendo de tales antecedentes y en congruencia con las responsabilidades propias de esta Administración Local, se ha estimado necesario por la Corporación proceder al establecimiento de una ordenación específica para nuestro Ayuntamiento que contribuya a realizar los objetivos descritos en el ámbito del Municipio de San Sebastián de los Reyes, sobre la base de dos herramientas esenciales:

1.º El establecimiento de un servicio público local que tienda a satisfacer, de un lado, el objetivo de facilitar a los vecinos el cumplimiento de los deberes que les incumben en materia de conservación y rehabilitación de edificios y construcciones de su propiedad y, de otro, la necesidad de verificar la realización de la actividad de preservación del estado de los mismos, singularmente mediante la comprobación de la regularidad del cumplimiento del deber de inspección técnica impuesto por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.º Y la articulación de medidas de fomento que coadyuven a la consecución de los fines expresados con la menor onerosidad posible, si bien en el entendido de que, a la postre, una actividad de prevención y mantenimiento como la prevista no hace sino precaver daños e incrementar la riqueza.

Facilitando en cuanto sea necesario el cumplimiento de los deberes que se establecen y procurando la prestación de servicios eficaces y eficientes nuestra Ciudad mantendrá la base física en que se sustenta, los edificios, construcciones e instalaciones en los que vivimos y desarrollamos nuestras actividades, en condiciones de servir a los usos a que los destinamos. Esa es, en suma, la finalidad a la que contribuirá esta reglamentación, a la que, naturalmente, se irá incorporando lo que la experiencia obtenida en su aplicación vaya aconsejando.

Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.

1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer una regulación normativa que contribuya a dotar de efectividad a los deberes de conservación que de las construcciones y de los edificios ubicados en el Termino Municipal de San Sebastián de los Reyes incumbe a los propietarios de los mismos, así como articular, en su cumplimiento, la llamada Inspección Técnica de Edificios y los servicios municipales convenientes, al efecto de facilitar a los ciudadanos el cumplimiento de tales deberes y a

la Administración Local la comprobación de la regularidad de las actuaciones de conservación e Inspección Técnica que hayan de practicarse. Todo ello con especial sujeción a lo dispuesto en la Legislación de Régimen local y en la normativa urbanística de régimen de suelo, singularmente en los Artículos 168, 169 y 170 de la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid.

2.- El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento de las construcciones y edificaciones, en su conjunto, en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de las edificaciones en su conjunto en los términos previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación y en la ley del suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid, a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los inmuebles.

3.-Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de sostenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de ser sometidos, en la forma y plazos establecidos en la presente ordenanza, a una inspección técnica dirigida a determinar su estado de conservación y las obras que, en su caso, fueran precisas.

Artículo 2.- Obligados

Toda clase de edificaciones y construcciones ubicadas en el Término Municipal de San Sebastián de los Reyes, con independencia de su uso o destino, quedarán afectadas por lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 3.- Personas y entidades obligadas.

La obligación de que sea practicada y acreditada la realización de las inspecciones técnicas de construcciones y edificios previstas en esta Ordenanza corresponde a los propietarios de tales construcciones y edificaciones.

Artículo 4.- Servicio Municipal de Inspección Técnica de Edificios.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes establecerá las condiciones económicas, técnicas y administrativas que sean pertinentes para la práctica de las inspecciones técnicas de las construcciones y edificios incluidos en el ámbito de aplicación material de esta Ordenanza mediante la creación de un servicio municipal de inspección técnica de edificios que será prestado a través de una Oficina Integrada de Inspección del Patrimonio Edificado, dependiente de la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 5.- Capacitación para la inspección y certificación de la misma.

1.- Los propietarios de construcciones y edificios, deberán encomendar a un técnico facultativo habilitado o, en su caso a entidades de inspección técnicas homologadas y registradas por la Consejeria competente en materia de ordenación

urbanística, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de mantenimiento o las obras de conservación o en su caso rehabilitación que fueran precisas para garantizar el cumplimiento del Articulo Primero de esta Ordenanza.

2.- Los propietarios podrán solicitar la realización de la Inspección Técnica de Edificios a la Oficina Integrada de Inspección del Patrimonio Edificado, que contará con profesionales titulados habilitados o con entidades de inspección técnica que cumplan con los requisitos de homologación previstos en la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid. A tal efecto los propietarios podrán acogerse a las condiciones económicas, técnicas y administrativas para el funcionamiento de dicha oficina y el pago de los servicios que preste, que hayan sido determinados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

3.- Los propietarios podrán, así mismo, contratar libremente los servicios profesionales para la completa tramitación, gestión y realización de la Inspección Técnica con técnicos habilitados o entidades de Inspección Técnica homologadas no vinculados a la Oficina Integrada de Inspección 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. En este supuesto los costes íntegros derivados de dichos servicios se establecerán mediante pacto libre entre los interesados.

4.- 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 de la Oficina Integrada de Inspección o por el técnico que en su caso libremente designe, con el contenido, en la forma y en los plazos, que se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 6.- Edificios sujetos a inspección.

1.- Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél que cumplan treinta años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

2.- Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

Artículo7.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

1.- Se creará, dependiente de la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios, un Registro Informático Centralizado de los Edificios sujetos a inspección técnica.

2.- En dicho Registro se hará constar:

a) Situación del inmueble

b) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.

c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.

d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

3.- Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 1 en los plazos señalados en el artículo 4 de esta ordenanza. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

4.-Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 8.- Contenido de las Inspecciones.

1.- Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

a) Estado general de la estructura y cimentación.

b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio como fisuras, humedades, etcétera.

c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado general de fontanería y la red de 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.- La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Artículo 9.- Forma y plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

1.- El certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá solicitarse formalmente por los propietarios en la Oficina Integrada de Inspección siendo esta entidad la encargada de prestar los servicios técnicos para la realización de las inspecciones, de gestionar el visado emitido por el Colegio oficial correspondiente y la responsable de tramitar su presentación en el Registro de la Inspección Técnica de la Edificación de la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios.

2.- Si los propietarios contratasen los servicios anteriormente descritos con profesionales habilitados o entidades técnicas de inspección homologadas que no estuviesen vinculadas a la Oficina Integrada de Inspección, deberán solicitar el certificado de Inspección Técnica de la Edificación ante la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios una vez que hayan cumplido todos y cada uno de los trámites establecidos en la presente Ordenanza.

3.- El primer certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá solicitarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 15 años de antigüedad o dentro de plazo específico de 6 meses si el propietario de la edificación fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios.

4.- El certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

5.- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

6.- Agotado el plazo correspondiente para presentar la solicitud del certificado de Inspección Técnica de la Edificación por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación (arrendatario, usufructuario, etc) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento de plazo general, y en el plazo de 6 meses en caso de incumplimiento del plazo específico.

Artículo 10.- Resultado de la inspección.

1.- El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad a la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios, mediante copia del formulario de inspección debidamente visado por el Colegio Profesional debiendo esta ratificarlo ante la Oficina Integrada de Inspección o, en su caso, ante la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.

2.- Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

3.- Los informes técnicos con el contenido regulado en el Artículo 8 de esta ordenanza podrá servir de base para el dictado de ordenes de ejecución de obras.

Artículo 11.- Del incumplimiento de la obligación de efectuar la Inspección.

1.- Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios le ordenará la realización de las mismas, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.

2.- Si transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, la Concejalía competente podrá imponer a la misma multa coercitiva de 100.000 ptas. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento. El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres. El procedimiento para su imposición será el regulado por el reglamento que a estos efectos establezca el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes conforme a las normas del procedimiento administrativo común.

3.- Si persistiese en el incumplimiento, la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente efectuándola exclusivamente a través de la Oficina Integrada de Inspección. Los honorarios a percibir por los Trabajos de Inspección realizados por la Oficina Integrada

de Inspección serán exaccionados por la Administración Municipal a los Propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

Artículo 12.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

1.- El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario para solicitar cualquier tipo de ayuda que la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios establezca para la rehabilitación total de la edificación. De igual modo será de aplicación, de conformidad con lo establecido de la tasa por el otorgamiento de licencia de obras.

2.- El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación de certificado de Inspección Técnica de la Edificación donde se expresa la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultará al propietario para solicitar las ayudas que la Concejalía de Vivienda e Inspección Técnica de Edificios establezca para realizar las referidas obras de conservación o para solicitar ayuda para la rehabilitación total de la edificación, en el plazo de ejecución señalado en el certificado de Inspección Técnica de la Edificación.

3.- Si del certificado de inspección Técnica de la Edificación resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el certificado de Inspección Técnica de la Edificación, previa la obtención de orden de ejecución y luego solicitar las ayudas correspondientes para el cumplimiento del deber de conservación.

4.- En los casos previstos en los párrafos anteriores, será de aplicación el tipo reducido de la tasa por el otorgamiento de la licencia de obras de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal correspondiente.