

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Ayuntamiento en Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 19 de enero de 2011, aprobó inicialmente la orden reguladora de la inspección técnica de edificios, transcurrido el plazo de información pública, no se ha presentado escrito alguno de alegaciones, por lo que se entiende aprobada definitivamente, siendo el texto íntegro:

**ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA
DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES**

PREÁMBULO

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, debiendo realizar las actuaciones necesarias a tal fin para mantener en todo momento las condiciones requeridas para su uso efectivo o habitabilidad (artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

En este sentido, el artículo 9.1, primer párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo estatal de 20 de junio de 2008, establece: “El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de esta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general”.

Dentro de ese deber amplio de conservación, el legislador configura para el propietario de construcciones y edificaciones de antigüedad superior a treinta años, y así cada diez años, la obligación de encomendar a un técnico competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la realización de la inspección técnica de edificios, dirigida a determinar el estado de conservación y, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fuesen necesarias (artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

En este sentido, el artículo 21 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, en su artículo 21, señala respecto del contenido de la inspección técnica de edificios, que: “Los edificios con una antigüedad superior a cincuenta años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
 - b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible y el tiempo señalado al efecto.
2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.
3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario, extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes”.

Así, con la presente ordenanza se pretende fomentar el buen estado de conservación de los edificios de más de treinta años de antigüedad existentes en nuestro término municipal, regulando la inspección técnica de edificios de una forma actualizada y derogando la anterior ordenanza municipal sobre inspección técnica de edificios y construcciones aprobada por el Pleno Municipal el 15 de noviembre de 2001.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.—Con objeto de regular la obligación formal, que corresponde a los propietarios de edificios y construcciones, de acreditar la seguridad constructiva de los mismos, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, mediante la presente ordenanza pretende desarrollar las determinaciones legalmente establecidas sobre la inspección técnica de edificios.

Art. 2. De la inspección técnica de edificios.—La inspección técnica de edificios es una medida de control dirigida a garantizar el efectivo cumplimiento del deber de conservación o, en su caso, rehabilitación de construcciones y edificios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, la inspección técnica de edificios pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar las deficiencias y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación y recuperación de las condiciones exigidas para su uso efectivo o habitabilidad en condiciones de seguridad.

Art. 3. Obligados.—Los propietarios de edificios y construcciones tienen la obligación de acreditar la realización de la inspección técnica, estando obligados a presentar en el Ayuntamiento los informes técnicos resultantes de tales inspecciones.

Agotado el plazo correspondiente para presentar el 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, etcétera).

Art. 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 legislación vigente.

Art. 5. Edificios sujetos a inspección.—Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que cumplan treinta años, y así sucesivamente cada diez años, desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración general o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

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 informe 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 de edificios obligados a efectuar la inspección técnica.—El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, publicará anualmente durante el mes de enero la relación de edificios que de acuerdo con la normativa en vigor y la presente ordenanza estén obligados a efectuar la inspección, pudiendo fijar un plazo para acreditar el cumplimiento efectivo de dicha obligación ante el Ayuntamiento. 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.

Art. 7. Registro de Inspección Técnica de Edificios.—Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Inspección Técnica de Edificios, donde se recogerán los obligados a realizar la inspección técnica, y que será renovado periódicamente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad quedan sujetos a esta obligación.

El registro informatizado de edificios sometidos a inspección técnica recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la inspección técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento y características.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas, especificando su resultado y, en caso de que hubiese sido desfavorable, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señala-

das, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.

Este Registro tiene por finalidad el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y rehabilitación exigidos legalmente, así como para la elaboración de estadísticas.

El tratamiento de datos de carácter personal de este Registro se ajustará a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Art. 8. Condiciones de seguridad constructiva.—A efectos de la Inspección Técnica de Edificios, 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.

5. El buen estado de los elementos de accesibilidad existentes.

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.—Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- Estado general de la estructura y cimentación.
- 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.
- Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- Estado general de fontanería y la red de saneamiento del edificio.
- Estado de los elementos de accesibilidad existentes.
- Informe sobre medidas consideradas urgentes para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.
- 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.

La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de que se incorpora como anexo a la presente ordenanza y que deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Art. 10. Forma de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación.—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 del acta de inspección.

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. 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.

Una vez presentado el acta de inspección en el Ayuntamiento, se procederá a su anotación en el Registro de Inspección Técnica de Edificios. La presentación del acta de inspección, dependiendo de su resultado final, dará lugar a:

- Inspección favorable. Se tendrá por cumplida la obligación de los propietarios de acreditar la realización de la Inspección Técnica de Edificios, debiendo realizar los sujetos obligados la próxima inspección a los diez años siguientes. No obstante, el Ayuntamiento podrá trasladar la obligación de realizar la próxima inspección dentro de diez años.
- Inspección desfavorable. Si el resultado de la inspección técnica es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, en el acta de la inspección se deberán señalar las obras necesarias a realizar. Igualmente expresará las medidas inmediatas de seguridad que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes o de sus inmediaciones.

A la vista del acta desfavorable y sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales de seguridad que procedan, en el plazo de seis 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 de los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas. La solicitud de licencia deberá comprender la totalidad de las obras necesarias para subsanar las deficiencias señaladas en el acta de inspección técnica y se acompañará de la documentación prevista en la ordenanza de tramitación de licencias. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir el cumplimiento de la obligación de solicitar la correspondiente licencia, advirtiéndole de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y de ejecución subsidiaria previstas en la legislación vigente.

El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, sin perjuicio de que el Ayuntamiento señale expresamente plazo diferente como consecuencia de la comprobación, por los Servicios Técnicos Municipales, de deficiencias que aconsejen el inicio y ejecución de las obras en un plazo inferior.

Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico de fin de obras (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que se describan las obras realizadas, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el acta de inspección técnica y manifestar de forma expresa que la inspección técnica resulta favorable.

Los propietarios podrán solicitar un certificado de la anotación en el Registro de Edificios, a los efectos de acreditar su estado de conservación, previo pago de las tasas correspondientes.

El Ayuntamiento, por medio del departamento competente, podrá requerir a los sujetos obligados la acreditación de la realización de la inspección técnica de edificios, otorgando un plazo de tres meses para su cumplimiento; además podrá comprobar si se han realizado las obras indicadas en el Informe de Inspección, previa solicitud de la correspondiente licencia urbanística, y, en caso contrario, ordenar su práctica.

Art. 12. *Del incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza.*— En caso de incumplimiento de los deberes establecidos para los propietarios en esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador, según lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo ello sin perjuicio de la posibilidad del Ayuntamiento de realizar la inspección y las obras necesarias para la adecuada conservación de los edificios y construcciones, en régimen de ejecución subsidiaria y a costa de los obligados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Sin perjuicio de la obligación de efectuar la inspección técnica de edificios que corresponde a los propietarios de edificaciones y construcciones, a efectos de regular la primera

presentación en el Ayuntamiento de la inspección técnica de edificios y construcciones de más de treinta y un años, se establecen los siguientes plazos:

1. Los edificios que tengan una antigüedad superior a cuarenta y seis años a la entrada en vigor de esta ordenanza, presentarán la inspección técnica durante el 2012.
2. Los edificios que tengan entre cuarenta y uno y cuarenta y seis años de antigüedad a la entrada en vigor de esta ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el 2013.
3. Los edificios que tengan entre treinta y seis y cuarenta años de antigüedad superior a la entrada en vigor de esta ordenanza, presentarán la inspección técnica durante el 2014.
4. Los edificios que tengan entre treinta y dos y treinta y cinco años de antigüedad a la entrada en vigor de esta ordenanza, presentarán la inspección técnica durante el 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, cada año se presentarán en el Ayuntamiento los informes de la inspección técnica de edificios que el año anterior hubiesen cumplido los treinta años, o los sucesivos diez años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se faculta al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para publicar la relación anual de los edificios obligados a pasar la inspección técnica.

Segunda.—El informe de inspección técnica de la edificación se presentará conforme al modelo obligatorio que se incluye como anexo a la presente, facultándose al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para modificarlo o actualizarlo.

Tercera.—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 modificación entrará en vigor a los quince días de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la anterior ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios, aprobada por el Pleno con fecha 15 de noviembre de 2001.

Nota.—Los anexos correspondientes a la presente ordenanza saldrán publicados en la página web del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Lo que se hace público para general conocimiento, a los efectos de publicar la ordenanza aprobada definitivamente, entrando en vigor a los quince días de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

San Sebastián de los Reyes, a 27 de abril de 2012.—El concejal-delegado de Urbanismo y Obras (decreto de delegación 1955/2011, de 13 de junio, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de julio de 2011), Raúl Terrón Fernández.

(03/17.066/12)