

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

ÍNDICE

PREÁMBULO

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

Artículo 2.- De la Inspección Técnica de edificios

Artículo 3.- Obligados

Artículo 4.- Capacitación para la inspección

Artículo 5.- Edificios sujetos a inspección

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

Artículo 7.- Registro de Inspección Técnica de Edificios

Artículo 8.- Condiciones de seguridad constructiva

Artículo 9.- Contenido de las inspecciones

Artículo 10.- Forma de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación

Artículo 11.- Resultado de las Inspecciones y consecuencias

Artículo 12.- Del incumplimiento de la obligación de efectuar la Inspección Técnica

Artículo 13.- De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

Artículo 14.- Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y/o de la adopción de medidas de seguridad.

Artículo 15.- Régimen sancionador.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIONES FINALES

- Primera
- Segunda
- Tercera
- Cuarta

PREAMBULO

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 ésta 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).

Así, con la presente Ordenanza se pretende fomentar el buen estado de conservación de los edificios de más de 30 años de antigüedad existentes en nuestro término municipal, regulando la Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la obligación formal de los propietarios de edificios y construcciones de acreditar su seguridad constructiva mediante la determinación del estado de conservación que presentan y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran necesarias realizar en cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística.

El Ayuntamiento de Algete, mediante la presente Ordenanza, pretende desarrollar las determinaciones legalmente establecidas sobre la Inspección Técnica de edificios.

Artículo 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.

Artículo 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).

Artículo 4.- Capacitación para la inspección.

La Inspección Técnica se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 5.- Edificios sujetos a inspección.

Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones obligados, deberán efectuar la primera Inspección Técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan treinta años 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.

El dictamen de Inspección Técnica deberá renovarse periódicamente conforme a lo dispuesto en el artículo nueve, dentro del año siguiente a aquél en el que hayan transcurrido diez años desde que se efectuó la anterior inspección, computando dicho plazo a partir de la fecha de su presentación en 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 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.

Se realizará inspección del edificio desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad, incluyendo todas las construcciones vinculadas a él (garajes, vestuarios, portería, edificaciones secundarias, etc...) acreditando su inspección en una única Acta.

Si existiesen varios edificios en una sola parcela no vinculados entre sí se recomienda su

presentación simultánea. No obstante, cuando pertenezcan a la misma propiedad, se podrá presentar un único informe de Inspección Técnica conjunto, detallando expresamente los edificios que componen dicha parcela.

En el caso de varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, instalaciones de fontanería y saneamiento, garaje, etc...) se recomienda la presentación de una única Acta que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes; si las deficiencias no se detectan en elementos constructivos comunes, se podrá presentar un Acta por cada edificio, siendo recomendable la presentación de todos ellos de forma simultánea.

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

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, aprobará periódicamente 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. 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 la 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, se procederá, conforme dispone el artículo 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.- Registro de Inspección Técnica de Edificios.

1. Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento de Algete elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, que será renovado periódicamente con la inclusión de los nuevos edificios que por su

antigüedad queden sujetos a esta obligación.

En el Registro 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, como la realización de las obras ordenadas.

2. 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, parcela catastral 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 señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios.
- d) Descripción de la orden de ejecución dictada, o licencia solicitada, a raíz de un dictamen de inspección desfavorable.
- e) Multas coercitivas
- f) Resolución por la que se declara incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, y medidas adoptadas

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 artículo 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

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.
5. Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, garantizando su conservación y mantenimiento para su uso correcto.

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

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.

El dictamen de la inspección se cumplimentará en el modelo oficial de Acta de Inspección aprobado por el órgano municipal competente, al que se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia 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 Acta 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 del dictamen. 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 a escala gráfica 1:1000 donde se delimiten gráficamente los límites de la parcela y las edificaciones, construcciones o plantas bajo rasante que hayan sido inspeccionadas.

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; a los elementos de accesibilidad existentes del edificio.

- c) Descripción de sus posibles causas.

- d) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad necesarias adoptadas para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos colindantes y transeúntes debiendo justificar la no admisión de demora.

- e) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado b), el plazo estimado de ejecución y el presupuesto estimado de las mismas.

- f) 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.

- g) Informe técnico fotográfico del exterior y del interior del inmueble, en el que se reflejará el estado actual del mismo, así como cuantas deficiencias se detecten.

- h) En el caso de que la red de saneamiento se dictamine desfavorable y/o se recomiende su revisión por el técnico inspector, el Acta de ITE que se aporte en el Ayuntamiento contendrá, como anexo obligatorio a la misma, un informe específico con imágenes sobre el estado de la citada red de saneamiento, realizado por profesional o empresa especializados, en el que se describirán las reparaciones que, en su caso, fuese necesario realizar.

Artículo 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 una copia del acta, que se complementará con la presentación de otra copia del modelo oficial cumplimentada en cualquier tipo de soporte informático.

Artículo 11.- Resultado de las inspecciones y consecuencias.

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 ocho. 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 presentada la inspección, según lo expuesto en el artículo siete, se procederá a su anotación en el Registro de Edificios.

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.

La presentación del Acta de Inspección, dependiendo de su resultado final, dará lugar a:

Inspección Favorable. Se tendrá por cumplida la obligación, debiendo realizar la próxima inspección en el plazo de diez años conforme se determina en el artículo cinco.

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 ITE se deberán 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.

A la vista del dictamen 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 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. 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.

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 de Ordenación Urbana de Algete y demás normativa urbanística de aplicación.

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, que en ningún caso podrá ser superior a SEIS MESES, contados desde la notificación de la misma. Ello, 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 (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico, según normativa de aplicación) 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 en los anexos que se hubieren presentado y manifestar de forma expresa que la Inspección técnica resulta favorable.

Artículo 12.- Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección Técnica.

1. Cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos que se establezcan en los calendarios que periódicamente se aprueben.

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

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 dictamen de Inspección Técnica, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización de la inspección de forma subsidiaria a su costa conforme dispone el artículo 169.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el supuesto de que los informes se presenten sin cumplir cualquiera de los requisitos de contenido establecidos, se requerirá la subsanación de los defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no considerando cumplida la obligación de realizar la Inspección Técnica hasta que no sean subsanadas dichas deficiencias.

No se concederán licencias de ningún tipo respecto de los edificios mientras 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 su caso, debidamente visado. Si dicha necesidad y urgencia son apreciadas por los Servicios Técnicos Municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras; sin

perjuicio de la obligación de la propiedad, en su caso, de adoptar las medidas inmediatas de seguridad que sean necesarias.

Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos que hayan sido establecidos con carácter general por el Ayuntamiento o en el plazo en que expresamente haya sido requerida, los propietarios de edificios no tendrán derecho a obtener las ayudas o bonificaciones que se hubieren previsto para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 13.- De la ejecución subsidiaria de la Inspección Técnica.

Ante el incumplimiento del obligado, el Ayuntamiento podrá ordenar su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, 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.

Artículo 14.- Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación y/o de la adopción de medidas de seguridad.

Determinarán la pérdida inmediata del derecho a obtener las ayudas municipales que pudieran estar previstas para la realización de obras derivadas de la Inspección Técnica Desfavorable 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 seis meses indicado en el artículo once.
- 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.

Además, los citados incumplimientos 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 dos 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. Sin perjuicio de la adopción de las medidas sancionadoras previstas en la normativa de aplicación.

Artículo 15.- Régimen sancionador.

A tenor de lo previsto en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar el Acta de Inspección Técnica la primera o sucesivas veces en tiempo y forma, constituye infracción urbanística leve sancionada de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de la referida norma.

El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 600 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del propio edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

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.

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 31 años, se establecen los siguientes plazos:

1º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1900 a 1919 presentarán la Inspección Técnica durante el 2015.

2º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1920 a 1959 presentarán la Inspección Técnica durante el 2016.

3º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1960 a 1970 presentarán la Inspección Técnica durante el 2017.

4º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1971 a 1975 presentarán la Inspección Técnica durante el 2018.

5º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1976 a 1979 presentarán la Inspección Técnica durante el 2019.

6º.- Los edificios cuya fecha de construcción date de 1980 en adelante presentarán la Inspección Técnica durante el 2020.

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.-

La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, una vez se haya publicado su texto en el B.O.C.M. y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal.

CUARTA.-

La Alcaldía- Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta Ordenanza.

ANEXO

ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Año de Inspección

Nº de Expediente

DATOS DEL EDIFICIO

Tipo de vía y nombre:		Número:	Referencia catastral:
Tipo Edificación:	Uso:	Nº. Plantas: Baja +	Número de Viviendas: Número de locales:
Año de construcción:	Superficie de parcela:		
Fecha terminación rehabilitación:	Superficie construida estimada:		
Sistema constructivo / acabado:	Estructura:	Fachada:	
	Cubierta:	Redes:	
Comparte algún elemento constructivo con otro edificio:			
<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SÍ - Indicar cuales:			

DATOS DE LA PROPIEDAD

TITULAR:			
Apellidos y Nombre /Razón Social:			NIF / CIF:
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:			Código Postal: Provincia:
Localidad:	Teléfono: Fax:	Correo electrónico:	Régimen de Titularidad:

REPRESENTANTE:

Apellidos y Nombre /Razón Social:			NIF / CIF:
En calidad de <i>(aportar documento acreditativo en su caso):</i>			
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:			Código Postal: Provincia:
Localidad:	Teléfono: Fax:	Fax:	Correo electrónico:

DATOS DEL TÉCNICO

Apellidos y Nombre /Razón Social:			NIF / CIF:
Tipo de vía y nombre, número, piso, puerta:			Código Postal: Provincia:
Localidad:	Teléfono: Fax:	Correo electrónico:	Título:
Colegio Profesional:	Nº Colegiado:	Actúa como Técnico:	

VISADO COLEGIAL *(Voluntario):*

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



DATOS DE LA INSPECCIÓN

Fecha Inspección: La inspección se ha realizado con los métodos adecuados y el resultado de la misma es:
FAVORABLE.....

% Visitado: **DESFAVORABLE**

Debiendo subsanarse las deficiencias que se describen en anexo, relativas a:

<40%

• Estructura y Cimentación del edificio

40%-50%.....

• Estado General de las Fachadas

50-75%.....

• Estado de las Cubiertas y Azoteas

>75%.....

• Estado de la Red de Saneamiento

• Elementos de Accesibilidad

ESPACIOS NO VISITADOS:

MEDIOS EMPLEADOS EN LA INSPECCIÓN:

PRUEBAS Y ENSAYOS REALIZADOS PARA DETERMINAR LAS PATOLOGÍAS:

MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD ADOPTADAS DURANTE LA INSPECCIÓN DEL INMUEBLE:

OBRAS RECIENTES:

OBRAS PRIORIZADAS POR URGENCIA PARA SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS, FECHA MÁXIMA DE INICIO, PRESUPUESTO ESTIMATIVO Y PLAZO DE EJECUCIÓN:
(Describir en anexo)

VISADO COLEGIAL (Voluntario):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

Tipo de vía y nombre:

Número:

Referencia catastral:

A: ESTADO DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- Inspección Visual
- Otros métodos
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL (*Voluntario*):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



B: ESTADO DE FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARÁMETROS

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- Inspección Visual
- Otros métodos
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL (Voluntario):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



C: ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- Inspección Visual
- Otros métodos
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL (*Voluntario*):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma

D: ESTADO DE LAS REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- Inspección Visual
- Otros métodos
- Indique cual:

En caso de dictamen desfavorable para la red de saneamiento y/o recomendación de su revisión por el técnico inspector, será obligatorio adjuntar anexo de informe específico con imágenes sobre el estado de la red

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO VISADO COLEGIAL (Voluntario):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



D: ESTADO DE LOS ELEMENTOS EXISTENTES DE ACCESIBILIDAD

MÉTODO DE INSPECCIÓN:

- Inspección Visual
- Otros métodos
- Indique cual:

DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS QUE AFECTAN A LA SEGURIDAD CONSTRUCTIVA:

POSIBLES CAUSAS DE LAS DEFICIENCIAS:

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

VISADO COLEGIAL (*Voluntario*):

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



PLANO PARCELARIO

Plano parcelario del Emplazamiento a escala mínima 1:1000 definiendo gráficamente tanto los Límites de la Parcela como las Edificaciones y/o Construcciones inspeccionadas.

Indicar la posición aproximada de los accesos a dichas edificaciones y/o construcciones.

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

En _____, a _____ de _____ de 20_____

VISADO COLEGIAL *(Voluntario):*

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



ANEXO FOTOGRÁFICO

Informe técnico fotográfico del exterior y del interior del inmueble, reflejando el estado actual del mismo, así como las deficiencias detectadas.

(Si necesita más espacio, cumplimente esta hoja otra vez)

En _____, a _____ de _____ de 20_____

VISADO COLEGIAL *(Voluntario):*

TÉCNICO SUSCRIPTOR

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma



Hoja de Declaración de Presentación de ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Cumplimentada por el Técnico Suscriptor del Acta de Inspección del Edificio,
para su presentación ante el Ayuntamiento de Algete

Se presenta Acta de Inspección Técnica conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios y Construcciones de Algete, relativa al inmueble sito en la siguiente dirección:

Tipo y Nombre de la vía:

Nº

Referencia Catastral

Año de Construcción

DOCUMENTOS QUE SE APORTAN:

1._ Copia del Acta de Inspección Técnica de Edificios en soporte papel	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
2._ Copia del Acta de Inspección Técnica de Edificios en informático	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
3._ Plano Parcelario de la finca	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
4._ Informe técnico-fotográfico del exterior e interior del inmueble	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
5._ Anexos	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

RED DE SANEAMIENTO

Rellenar en caso de que se dictamine desfavorable la red y/o se recomiende realizar inspección específica de la misma.

6._ Se aporta informe especializado de la red de saneamiento	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
7._ Se describe por el Técnico suscriptor de la ITE las obras necesarias para reparación de la red	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

MEDIDAS DE SEGURIDAD

8._ ¿Han sido adoptadas medidas de seguridad? SI Breve descripción:
 NO Motivo:

RESULTADO DEL DICTAMEN
 FAVORABLE
 DESFAVORABLE _ Rellenar siguientes apartados:

- Rellenar en caso de dictamen general Desfavorable

9._ Incluye relación de obras priorizadas por urgencia para subsanar deficiencias detectadas	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
10._ Se indica fecha máxima de inicio de obras de subsanación de deficiencias	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
11._ Se indica presupuesto estimativo de obras a ejecutar	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
12._ Se indica plazo de ejecución de obras	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

En _____, a _____ de _____ de 20_____

VISADO COLEGIAL (Voluntario):

TÉCNICO SUScriptor

PROPIEDAD, TITULAR O REPRESENTANTE

Fecha y firma

Fecha y firma