

**ORDENANZA REGULADORA  
DE LA  
INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS Y  
CONSTRUCCIONES  
EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

[Pleno 19 de enero de 2012 –  
publicada en el BOCM nº 121, de 22/05/2012]

## Índice

<b>PREÁMBULO</b> .....	<b>3</b>
Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza. ....	4
Artículo 2.- De la Inspección Técnica de edificios. ....	4
Artículo 3.- Obligados. ....	5
Artículo 4.- Capacitación para la inspección. ....	5
Artículo 5.- Edificios sujetos a inspección. ....	5
Artículo 6.- Relación de edificios obligados a efectuar la Inspección Técnica. ....	5
Artículo 7.- Registro de Inspección Técnica de Edificios. ....	6
Artículo 8.- Condiciones de Seguridad constructiva. ....	6
Artículo 9.- Contenido de las inspecciones. ....	7
Artículo 10.- Forma de presentación del certificado de Inspección Técnica de la Edificación. ....	8
Artículo 11.- Resultado de las Inspecciones. ....	8
Artículo 12.- Del incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza. ....	9
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL</b> .....	<b>10</b>
<b>DISPOSICIONES FINALES</b> .....	<b>10</b>
PRIMERA.- .....	10
SEGUNDA.- .....	10
TERCERA.- .....	11
<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b> .....	<b>11</b>

## 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 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).

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 50 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 30 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.

### **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, deberán efectuar la primera Inspección Técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél 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.

### **Artículo 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.

### **Artículo 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 queden 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 señaladas, 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.

### **Artículo 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 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. 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.

### **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.
- 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.

## **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 dos copias del Acta de Inspección.

## **Artículo 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 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 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, advirtiendo 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 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.

#### **Artículo 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 la 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 31 años, se establecen los siguientes plazos:

1º.- Los edificios que tengan una antigüedad superior a 46 años a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el **2012**.

2º.- Los edificios que tengan entre 41 y 46 años de antigüedad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el **2013**.

3º.- Los edificios que tengan entre 36 y 40 años de antigüedad superior a la entrada en vigor de esta Ordenanza, presentarán la Inspección Técnica durante el **2014**.

4º.- Los edificios que tengan entre 32 y 35 años 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 30 años, o los sucesivos 10 años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cinco

## 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.

---

## ANEXO

### ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DESFAVORABLE.

#### DATOS DE LA PROPIEDAD

DNI, NIF, NIE, CIF		Nombre o razón social		
Primer apellido		Segundo apellido		
Domicilio				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Teléfono		correo electrónico		

#### DATOS DEL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD

DNI, NIF, NIE, CIF		Nombre o razón social		
Primer apellido		Segundo apellido		
Domicilio				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Municipio		Provincia	C.P.	
Teléfono		correo electrónico		

#### DOCUMENTACION

- Impreso de Acta de Inspección Desfavorable (8 páginas).
- Plano de emplazamiento de escala mínima 1/1000, formato DIN A4, definiendo límites de la parcela y acceso.
- Informe complementario en su caso.

















## ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS FAVORABLE.

### DATOS DE LA PROPIEDAD

DNI, NIF, NIE, CIF		Nombre o razón social		
Primer apellido		Segundo apellido		
Domicilio				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Teléfono		correo electrónico		

### DATOS DEL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD

DNI, NIF, NIE, CIF		Nombre o razón social		
Primer apellido		Segundo apellido		
Domicilio				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Municipio		Provincia	C.P.	
Teléfono		correo electrónico		

### DOCUMENTACION

- Impreso de Acta de Inspección Favorable (2 hojas).
- Plano de emplazamiento de escala mínima 1/1000, formato DIN A4, definiendo límites de la parcela y acceso.

NOTA: No se admitirán informes adjuntos u otras documentaciones que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

### DATOS DE LA EDIFICACION

Emplazamiento				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Nº Plantas		Nº Viviendas		Nº Locales
Año construcción		Superficie parcela		
Incluye garajes SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Superficie construida aprox.		
Dispone de ascensor SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

### DATOS DEL TECNICO

DNI, NIF, NIE, CIF		Nombre o razón social		
Primer apellido		Segundo apellido		
Domicilio				
Nº	Portal	Esc.	Piso	Puerta
Municipio		Provincia		C.P.
Teléfono		correo electrónico		
Titulación				
Colegio profesional		Nº colegiado		

### RESULTADO DE LA INSPECCION

Una vez inspeccionado el edificio/ construcción indicado al inicio de este documento, el abajo firmante dictamina que sus condiciones de SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD, ORNATO Y DECORO, descritas en el art. 9 de la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, son **FAVORABLES**.

### CERTIFICACION DE OBRAS REALIZADAS EN CASO DE ITE DESFAVORABLE ANTERIOR.

Dn/ Dña. \_\_\_\_\_ certifica que ha fecha \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ han concluido las obras, con licencia en expediente \_\_\_\_\_, y que las mismas subsanan las deficiencias descritas en Acta de Inspección Desfavorable suscrita por Dn/Dña. \_\_\_\_\_, y que se presentó en este ayuntamiento con RGE Nº \_\_\_\_\_.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

<b>FIRMA DE LA PROPIEDAD</b>	<b>FIRMA TECNICO INSPECTOR</b>
<b>Fecha</b>	<b>Fecha</b>