

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**80****COLLADO VILLALBA**

## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Finalizado el plazo de información pública sin reclamaciones a la aprobación inicial de la ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificios, aprobada inicialmente el 26 de abril de 2012 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 24 de mayo de 2012 con el número 123, se procede a la aprobación definitiva, procediéndose a la publicación íntegra de la ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, del mismo cuerpo legal.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco del deber urbanístico de conservación que corresponde a los titulares de construcciones y edificios, el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica periódica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo en función del destino propio de la construcción o edificación. La inspección técnica se configura como la medida de control para el cumplimiento del deber de conservación mediante el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Y en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las Entidades Locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (“Boletín Oficial del Estado” número 161, de 7 de julio de 2011), se delimitan claramente las actuaciones incluidas dentro del concepto global de rehabilitación, esto es, las actuaciones de conservación y mejora, aclarándose qué sujetos están obligados a su realización y cuáles legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, y se explicitan las facultades reconocidas a las comunidades de propietarios, agrupaciones de estas y cooperativas que pudieran constituirse al respecto, terminando así con las dudas que la actuación de estos sujetos en actuaciones rehabilitadoras generaba en la práctica.

De esta manera, se articula un instrumento para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existente a los criterios mínimos de calidad exigidos.

## TÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza. La inspección técnica.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios

Art. 2. *Participación ciudadana.*—1. Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta ordenanza desde su personación en los mismos.

2. El Ayuntamiento de Collado Villalba podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Art. 3. *Control de los deberes de conservación y rehabilitación.*—1. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios de inspección municipales competentes.

2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de persona interesada.

Art. 4. *Registro de edificios y construcciones.*—1. Dependiente del Área de Urbanismo se creará un Registro de Edificios y Construcciones con el objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ordenanza.

2. En el registro se inscribirán los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total, así como aquellos otros respecto a los que se haya incoado procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

3. En el registro se harán constar, respecto de cada inmueble, los siguientes datos, actos y resoluciones:

- a) Emplazamiento, parcela catastral y, en su caso, el nivel de protección del edificio o construcción.
- b) Fecha de inicio y de finalización de la construcción o reestructuración general o total o, en su defecto, año aproximado, acreditado fehacientemente.
- c) Resultado de las inspecciones técnicas realizadas. En el caso de ser desfavorable, deberá indicarse a cuál de los apartados del artículo 11 de la presente ordenanza afecta.
- d) Acreditación de subsanación de deficiencias detectadas requeridas por la Administración.
- e) Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.
- f) Multas coercitivas.
- g) Resolución por la que se declara el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.
- h) Medidas adoptadas ante el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- i) Declaración legal de ruina de la edificación cuando así sea acordado previa tramitación del preceptivo expediente

4. El registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro, siendo las normas que regulan el acceso al mismo las previstas en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 5. *Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.*—Para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrán establecerse, en su caso, ayudas públicas a través de las actuaciones subvencionables acogidas a los programas que, en su caso se convoquen.

## TÍTULO II

### Inspección periódica de edificios y construcciones

#### Capítulo I

##### *La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones*

Art. 6. *La inspección técnica.*—1. Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada diez años para las edificaciones señaladas en artículo 7 de esta ordenanza, dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

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

Art. 7. Los obligados.—1. Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios y construcciones a los propietarios de los mismos, con independencia de su uso y destino, en los siguientes términos:

- a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de este, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.
- b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

2. Asimismo, son los propietarios de edificios y construcciones los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Collado Villalba la realización de la inspección técnica y, en su caso, la ejecución de las obras necesarias para mantenerlos en las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo, conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 8. *Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica.*—1. Estarán sujetos a inspección técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total en los términos contemplados por Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba de 2001.

2. Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones obligados deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel 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, por razones de oportunidad, previamente valoradas por los servicios técnicos y debidamente justificadas por el solicitante en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 9. *Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.*—1. El Ayuntamiento de Collado Villalba elaborará anualmente un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el órgano competente.

2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el último trimestre del año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Collado Villalba, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un periódico de los de mayor difusión, y producirá los efectos de notificación a los obligados.

Art. 10. *Capacitación para la inspección técnica.*—1. La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente.

2. En el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

Art. 11. *Condiciones de seguridad constructiva.*—1. 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:

- 1.1. 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.

- 1.2. 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 o espacios de tránsito.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.

2. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta inspección técnica.

3. 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. 12. *Contenido de las actas de inspección técnica.*—1. Las actas de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 7 de la presente ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- e) Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización, con aportación de reportaje fotográfico, de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento y a los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.
- d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideren necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.
- e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
- f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica con su correspondiente inspección periódica reglamentaria.

Art. 13. *Resultado de las inspecciones.*—1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro enumeradas en el artículo 7 de la presente ordenanza.

2. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los obligados, durante el plazo de dos meses, podrán solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección técnica.

3. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante el departamento gestor correspondiente, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del certificado final de obras de edificación debidamente visado o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial.

Art. 14. *Presentación de las actas de inspección técnica.*—1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Área de Urbanismo, a los que se acompañará el plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definen gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

2. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, dentro del año natural siguiente a aquel en el que cumplan treinta años los bienes inmuebles sujetos. Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período decenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior acta de inspección técnica.

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación del acta de inspección técnica en cualquiera de las oficinas de registro del Ayuntamiento de Collado Villalba, así como en los demás registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los obligados adjuntarán una copia del acta de inspección presentada en el libro del edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 19 de la presente ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservar, estos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia para que actúen de la forma que proceda.

7. Una vez presentada el acta de inspección técnica, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios y Construcciones.

## Capítulo II

### *Reacción ante el incumplimiento de la inspección técnica*

Art. 15. *Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.*—Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido la presente ordenanza, el órgano competente le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 16. *Multas coercitivas.*—Si transcurrido el nuevo plazo de dos meses señalado en el artículo precedente, persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros, respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para presentar el acta de inspección técnica.

Art. 17. *Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.*—1. Transcurrido el último plazo otorgado tras la imposición de la tercera multa coercitiva sin que el obligado haya presentado la correspondiente acta de inspección, el órgano competente, mediante resolución motivada, podrá ordenar, previo trámite de audiencia, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.

2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección técnica contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el muni-

cipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.

Art. 18. *Convenios con los colegios profesionales.*—El Ayuntamiento de Collado Villalba podrá formalizar convenios con los colegios profesionales correspondientes al objeto de que estos presten su colaboración en la definición del perfil idóneo y capacitación técnica de los profesionales que puedan realizar las actas de inspección técnica, así como cuantas otras cuestiones requieran de su asistencia.

Art. 19. *Procedimiento sancionador.*—Expirado el plazo adicional otorgado por presente ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve tipificada en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo ello sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas previstas en la presente ordenanza.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Creación del Registro de Edificios y Construcciones.*—El Ayuntamiento de Collado Villalba elaborará el Registro de Edificios y Construcciones previsto en el artículo 3 de la presente ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

Segunda. *Actualización de las multas coercitivas.*—Los importes de las multas coercitivas reguladas en la presente ordenanza podrán actualizarse por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Collado Villalba anualmente de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el índice oficial que le sustituya, en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la entrada en vigor de la presente ordenanza. Las nuevas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre el importe anteriormente actualizado.

Tercera. *Calendario de la inspección técnica de edificios y construcciones.*—El acta de inspección técnica deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Collado Villalba en las siguientes fechas:

- En el año 2013: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados con anterioridad al año 1982.
- En el año 2014: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1982.
- En el año 2015: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1983.
- En el año 2016: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1984.
- En el año 2017: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1985.
- En el año 2018: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1986.
- En el año 2019: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1987.
- En el año 2020 y en los sucesivos años será de plena aplicación, a los efectos de la presentación del acta de inspección técnica, el artículo 13 de la presente ordenanza.

En el caso de actas de inspecciones presentadas antes del plazo establecido como obligatorio para acreditar la primera inspección técnica de edificios se entenderán presentadas en dicho año, siempre que los edificios y construcciones tuvieran una antigüedad superior a treinta años en la fecha de presentación de dicha acta de inspección.

No obstante, el calendario anterior, cuando los servicios técnicos municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada par que realice la ITE

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo establecido en la normativa de aplicación.



Segunda.—Se faculta a la Junta de Gobierno Local para que dicte los acuerdos complementarios necesarios para el desarrollo y cumplimiento de esta ordenanza.

Tercera.—Entrada en vigor de la presente ordenanza.

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y la ordenanza se publicarán íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el “Boletín Oficial del Ayuntamiento de Collado Villalba”.
  - b) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.
  - c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
2. La ordenanza se publicará además en la página web municipal.

Collado Villalba, a 7 de agosto de 2012.—El alcalde-presidente, Agustín Juárez López de Coca.

(03/28.329/12)