



**GUÍA DE CUMPLIMENTACIÓN DEL IMPRESO**

## Innovaciones

La modificación aprobada en Sesión Plenaria de fecha 22 de diciembre de 2003 de la Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de la Edificaciones (en adelante OCRERE) y su adaptación a la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incide directamente en la inspección técnica de edificios (en adelante ITE). Esta nueva normativa, junto con la actualización periódica del modelo oficial de cuestionario, han puesto de manifiesto la necesidad de una nueva versión del mismo.

El **objeto** de esta guía es indicar al técnico que realiza la inspección cómo ha de cumplimentar los apartados del **Cuestionario** en el que se formaliza el resultado de la ITE, siguiendo la misma secuencia que éste. Incide, entre otros aspectos, en la normalización de la información solicitada en las casillas que figuran en dicho cuestionario (por ejemplo, mediante la utilización del código GTA para glorieta), para su posterior tratamiento informático, agilizando así la tramitación de los expedientes.

A continuación se relacionan las **innovaciones** más significativas de la Guía y el Cuestionario que la acompaña:

INNOVACIONES DE LA OCRERE	CAMBIOS EN LA DOCUMENTACION
Se acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia (art. 33)	1.- Se establece como documentación obligatoria un plano de emplazamiento de base cartográfica municipal o catastral cuyas características se detallan en las páginas 3 y 5 de esta guía.
Los propietarios están obligados a pasar la ITE de todos los edificios y construcciones vinculadas a los mismos (art. 33)	1.- A efectos de un control eficaz de lo inspeccionado, se recomienda presentar simultáneamente el acta/s de todos los edificios y construcciones existentes en cada PARCELA. 2.- El resultado desfavorable de cualquier construcción condicionará el del edificio/s al que está vinculado.
Se crea Registro independiente para las Actas Favorables (art. 32)	El modelo del Acta <b>Favorable</b> es distinto del <b>Desfavorable</b> .
El informe técnico podrá servir de base para el dictado de órdenes de ejecución (art. 34)	1.- El informe técnico ha de precisar la localización de los daños y sus posibles causas, y/o las obras a ejecutar de forma priorizada. 2.- En el acta se indicarán las medidas de seguridad que se hayan adoptado de forma inmediata.
La seguridad constructiva incluye elementos cuyo deficiente estado suponga riesgo para las personas (art. 28)	Dichas deficiencias se describirán en el apartado correspondiente.
Los edificios pertenecientes a las Admones Públicas también tendrán que pasar la ITE (art. 29)	

La ITE se deberá efectuar en el año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 30 años (art. 30)

## Reglas de presentación de las Actas de Inspección Técnica

Con el **objeto** de:

A.- Controlar que se han inspeccionado todos los edificios de la parcela.

B.- Comprobar que el edificio ha sido inspeccionado desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad (para ello se solicitan datos de todas las construcciones que existan en la parcela, incluso las subterráneas).

Se establecen las siguientes **reglas**:

1.- La **unidad mínima** susceptible de ser inspeccionada (en adelante UMI —unidad mínima de inspección—) será el **EDIFICIO con todas las construcciones vinculadas a él**, acreditándose su inspección en una única acta.

**Ejemplos:** Algunos casos de UMIs compuestas por un **EDIFICIO** con construcciones vinculadas a él:

- Parcela con **vivienda unifamiliar**, garaje independiente, valla perimetral de cerramiento y piscina.
- Parcela con **edificio de viviendas**, piscina, vestuarios y otras zonas comunes.

2.- **A cada UMI le corresponde un acta y viceversa.**

3.- Si concurren varias UMIs en una misma parcela se recomienda que se entreguen de forma simultánea las actas referidas a todas ellas.

4.- Es posible agrupar varias UMIs en una única acta cuando pertenezcan a la misma propiedad y estén ubicadas en la misma parcela.

- Importante:** De no ser posible la aplicación de los criterios anteriores, **será necesario justificarlo**. El criterio de los servicios municipales competentes prevalecerá en caso de discrepancia.

## I.T.E. Inspección técnica FAVORABLE

### Contenido

Página 1	Datos identificativos del edificio/s, titular/es, técnico inspector, información complementaria y resultado de la inspección.
----------	---

- **Importante:** Todas las páginas deberán ir firmadas por el técnico que realiza la inspección y visadas por su correspondiente colegio profesional.
- En edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas el visado podrá sustituirse por la conformidad de los servicios técnicos competentes.

### Pág. 1 Datos identificativos y resultado de la inspección

En caso de no contar con suficiente espacio para cumplimentar cualquiera de los datos que se requieren en esta página, se adjuntarán fotocopias de la misma o una hoja anexa aclaratoria.

### Identificación del edificio/s

En este apartado se reseñarán todas las direcciones postales y accesos del edificio/s incluido/s en la inspección, señalando en primer lugar la principal de todas ellas. Ésta será la que figure en páginas posteriores en la casilla **Dirección**.

En cada caso, consígnese el epígrafe de la casilla **Vía** según el siguiente código:

Autopista	AUTO	Gran Vía	G.V.
Autovía	AUTOV	Lugar	LUGAR
Avenida	AVDA	Pasadizo	PZO
Bulevar	BULV.	Pasaje	PSAJE
Calle	CALLE	Paseo	PASEO
Callejón	CLLON	Plaza	PLAZA
Cañada	CÑDA	Plazuela	PLZLA
Camino	CMNO	Ronda	RONDA
Carretera	CTRA	Senda	SENDA
Costanilla	CSTAN	Travesía	TRVA
Cuesta	CUSTA	Vereda	VREDA
Glorieta	GTA	Vía	VIA

En las casillas **Dirección/Acceso, Num. y C.P.** especifique dichos datos para cada una de las direcciones del edificio/s motivo de la inspección.

Señálese asimismo la **fecha de construcción** y consigne el **uso principal** al que se destina cada edificación, —en caso de que concurren varios en la misma inspección— según se expresa en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:

R	Residencial	Vivienda	Unifamiliar
			Colectiva
		Residencia comunitaria	
I	Industrial	Industria en general	
		Almacenaje	
		Servicios empresariales	
G	Garaje-aparcamiento	Público	
		Privado	
		Mixto	
T	Terciario	Hospedaje	
		Comercial	
		Oficinas	
		Recreativo	
		Otros	

D	Dotacional	Zonas verdes
		Deportivo
		Equipamiento
		Servicios Públicos
		Administración Pública

### Datos del titular/es

Datos del titular de la propiedad.

- **Importante:** Es necesario cumplimentar la casilla correspondiente al NIF/CIF del titular

Señálese en la casilla **Régimen jurídico de titularidad** el régimen que proceda según la siguiente clasificación:

Titular
Titular único
Comunidad de propietarios
Sociedad
Mancomunidad
Otros (Especifíquese)

Si el régimen de titularidad es distinto de los que se citan expresamente, deberá especificarse en el espacio destinado al efecto.

- **Importante:** En caso de actuar mediante **representante** y que éste no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

### Datos del técnico/s

**Titulación universitaria** que acredita al técnico firmante.

Consígnese el **Colegio profesional** al que está adscrito el técnico firmante así como su número de colegiado.

**Actúa como técnico:**

Designado por la propiedad
Técnico de oficio

### Informe complementario

En caso de adjuntar un **informe complementario** al Acta de ITE favorable marque **Sí** en la casilla destinada al efecto.

- **Atención:** En el propio informe complementario se señalará el **número exacto de páginas** que incluye. Esta documentación se presentará **OBLIGATORIAMENTE visada**.

- **Importante:** En caso de que se considere oportuno señalar algún **daño leve** que **NO** afecte a la seguridad constructiva del edificio se hará constar en un informe complementario adjunto al modelo de acta, al que se hará referencia en el apartado **Se aporta informe complementario** de esta página.

## I.T.E. Inspección técnica FAVORABLE

### Inspección completa de la parcela

Marque la casilla correspondiente según exista o no alguna **planta bajo rasante o UMI** que no haya sido inspeccionada e incluida en el cuestionario que se presenta.

Describalas, justificando su NO INCLUSIÓN.

- **Importante:** Se recuerda que las UMIs deben inspeccionarse en su totalidad. No podrá considerarse como UMI independiente una vivienda o local que forme parte de un edificio.

### Plano parcelario del emplazamiento

Se adjuntará un plano parcelario del **emplazamiento**, obtenido de la propia cartografía municipal y a escala gráfica mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se delimiten gráficamente tanto los LÍMITES DE LA PARCELA como el conjunto de EDIFICACIONES/CONSTRUCCIONES Y/O PLANTAS BAJO RASANTE que hayan sido inspeccionadas.

### Resultado de la inspección

Consígnese la **fecha** en que se expide el acta. Firma del técnico que efectuó la inspección y que emite el preceptivo dictamen.

- **Importante:** En caso de que haya discrepancia con el dictamen emitido por el técnico firmante, prevalecerá el criterio de los servicios municipales.

Asimismo este documento deberá ser suscrito por la propiedad de la finca.

- **Importante:** En caso de que el representante no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

Bajo ambas firmas deberá figurar el nombre y apellidos del técnico y de la propiedad.

## Contenido

Página 1	Datos identificativos del edificio/s, titular/es, técnico inspector, informe complementario y resultado de la inspección.
Página 2	Inspección completa de la parcela, medidas de seguridad inmediatas adoptadas y descripción priorizada de las obras de subsanación, plazo estimado de subsanación de deficiencias.
Página 3	Informe de Inspección Técnica 'A': Estructura y Cimentación. Pruebas o ensayos realizados. Deficiencias, localización y posibles causas de las mismas. Breve descripción del sistema constructivo.
Página 4	Informe de Inspección Técnica 'B': Fachadas exteriores e interiores, medianerías y otros paramentos. Pruebas o ensayos realizados. Deficiencias, localización y posibles causas de las mismas. Breve descripción del sistema constructivo.
Página 5	Informe de Inspección Técnica 'C': Cubiertas y azoteas. Pruebas o ensayos realizados. Deficiencias, localización y posibles causas de las mismas. Breve descripción del sistema constructivo.
Página 6	Informe de Inspección Técnica 'D': Redes generales de fontanería y saneamiento. Pruebas o ensayos realizados. Deficiencias, localización y posibles causas de las mismas. Breve descripción del sistema constructivo.

- **Importante:** Todas las páginas deberán ir firmada por el técnico que realiza la inspección y visadas por su correspondiente colegio profesional.
- En edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas el visado podrá sustituirse por la conformidad de los servicios técnicos competentes.

## Pág. 1 Datos identificativos y resultado de la inspección

En caso de no contar con suficiente espacio para cumplimentar cualquiera de los datos que se requieren en esta página, se adjuntarán fotocopias de la misma o una hoja anexa aclaratoria.

### Identificación del edificio/s

En este apartado se reseñarán todas las direcciones postales y accesos del edificio/s incluido/s en la inspección, señalando en primer lugar la principal de todas ellas. Ésta será la que figure en páginas posteriores en la casilla **Dirección**.

En cada caso, consígnese el epígrafe de la casilla **Vía** según el siguiente código:

Autopista	AUTO	Gran Vía	G.V.
Autovía	AUTOV	Lugar	LUGAR
Avenida	AVDA	Pasadizo	PZO
Bulevar	BULV.	Pasaje	PSAJE
Calle	CALLE	Paseo	PASEO
Callejón	CLLON	Plaza	PLAZA
Cañada	CÑDA	Plazuela	PLZLA
Camino	CMNO	Ronda	RONDA
Carretera	CTRA	Senda	SENDA
Costanilla	CSTAN	Travesía	TRVA
Cuesta	CUSTA	Vereda	VREDA
Glorieta	GTA	Vía	VIA

En las casillas **Dirección/Acceso**, **Num. y C.P.** especifique dichos datos para cada una de las direcciones del edificio/s motivo de la inspección.

Señálese asimismo la **fecha de construcción** y consigne el **uso principal** al que se destina cada edificio —en caso de que concurren varios en la misma inspección— según se expresa en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid:

R	Residencial	Vivienda	Unifamiliar
			Colectiva
		Residencia comunitaria	
I	Industrial	Industria en general	
		Almacenaje	
		Servicios empresariales	
G	Garaje-aparcamiento	Público	
		Privado	
		Mixto	
T	Terciario	Hospedaje	
		Comercial	
		Oficinas	
		Recreativo	
		Otros	
D	Dotacional	Zonas verdes	
		Deportivo	
		Equipamiento	
		Servicios Públicos	
		Administración Pública	

### Datos del titular/es

Datos del titular de la propiedad.

- **Importante:** Es necesario cumplimentar la casilla correspondiente al NIF/CIF del titular

Señálese en la casilla **Régimen jurídico de titularidad** el régimen que proceda según la siguiente clasificación:

Titular
Titular único
Comunidad de propietarios
Sociedad
Mancomunidad
Otros (Especifíquese)

Si el régimen de titularidad es distinto de los que se citan expresamente, deberá especificarse en el espacio destinado al efecto.

- **Importante:** En caso de actuar mediante **representante** y que éste no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

### Datos del técnico/s

**Titulación universitaria** que acredita al técnico firmante.

Consígnese el **Colegio profesional** al que está adscrito el técnico firmante así como su número de colegiado.

**Actúa como técnico:**

Designado por la propiedad
Técnico de oficio

### Informe complementario

En caso de adjuntar **informe complementario** a los informes de la inspección técnica marque **Sí** en la casilla destinada al efecto. Deberán entregarse **dos copias** del mismo.

▪ **Atención:** En el propio informe complementario se señalará el **número exacto de páginas** que incluye. Esta documentación se presentará **OBLIGATORIAMENTE visada**.

▪ **Importante:** En caso de que se considere oportuno señalar algún **daño leve** que no afecte a la seguridad constructiva del edificio se hará constar en un informe complementario adjunto al modelo de formulario, al que se hará referencia en el apartado **Se aporta informe complementario** de la página 2.

### Resultado de la inspección

Señálese los apartados en los que la inspección resulta **DESFAVORABLE**.

Consígnese la **fecha** en que se expide el acta. **Firma** del técnico que efectuó la inspección y que emite el preceptivo dictamen.

▪ **Importante:** El criterio de los servicios municipales prevalecerá en caso de que haya discrepancia con el dictamen emitido por el técnico firmante.

Asimismo este documento deberá ser suscrito por la propiedad de la finca.

▪ **Importante:** En caso de que el representante no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

Bajo ambas firmas deberá figurar el nombre y apellidos del técnico y de la propiedad.

### Pág. 2 Datos del edificio

### Inspección completa de la parcela

Marque la casilla correspondiente según exista o no alguna **planta bajo rasante, edificio y/o construcción** que no haya sido inspeccionado e incluido en el cuestionario que se presenta.

▪ **Importante:** Se recuerda que las UMIs deben inspeccionarse en su totalidad. No podrá considerarse como UMI independiente una vivienda o local que forme parte de un edificio.

### Descripción de las medidas inmediatas adoptadas para garantizar la seguridad del edificio

Descripción de las medidas de seguridad inmediatas que ya se han adoptado, de haber sido necesarias, para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

### Descripción priorizada de las obras de subsanación de las deficiencias

Se enumerarán, de forma esquemática y priorizada, las **obras y trabajos** que se recomiendan para subsanar los daños señalados en el acta de inspección.

Además, consígnese el plazo estimado en **meses** para la ejecución de las **obras de subsanación de todas las deficiencias** señaladas en el acta de inspección técnica de edificios.

### Plano parcelario del emplazamiento

Se adjuntará un plano parcelario del **emplazamiento**, obtenido de la propia cartografía municipal y a escala gráfica mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se delimiten gráficamente tanto los **LÍMITES DE LA PARCELA** como el conjunto de **EDIFICACIONES/CONSTRUCCIONES Y/O PLANTAS BAJO RASANTE** que hayan sido inspeccionadas.

### Págs. 3 a 6 Informes de inspección técnica desfavorables

En caso de no contar con suficiente espacio para cumplimentar cualquiera de los datos que se requieren en estas páginas, se adjuntarán fotocopias de las mismas.

### Pruebas o ensayos realizados

En caso de que fueran necesarias **pruebas** (ensayos, chequeos, estudios...) para comprobar los daños y el proceso patológico que afectan al edificio, éstas se describirán en la casilla destinada al efecto.

▪ **Importante:** El **tipo de método** utilizado para realizar la inspección será el que resulte necesario para **poder describir el proceso patológico** y sus posibles causas.

### Proceso patológico: deficiencias, localización y causas. Sistema constructivo

En cada uno de los Informes de Inspección Técnica, se describirán y localizarán las deficiencias que afecten a la seguridad constructiva del edificio en ese apartado, así como sus posibles causas.

Además, se describirán, de forma breve, el sistema constructivo y los materiales empleados.

El hecho de que los daños detectados se describan de una manera más pormenorizada en un informe complementario no exime de la obligación de especificarlos de forma esquemática en los correspondientes informes del acta.

Cuando se considere oportuno señalar algún **daño leve** que no afecte a la seguridad constructiva del edificio se hará constar en un informe complementario adjunto al modelo de acta. **No utilice para ello los espacios destinados exclusivamente a la descripción de las deficiencias en los informes desfavorables.**

**Ap. 1 Normativa sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones**

Modificación de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, aprobada en Sesión Plenaria del Excmo. Ayto. de Madrid de fecha 22 de diciembre de 2003.

**Capítulo 4.- Inspección Técnica de Edificios****Artículo 28.- De la Inspección Técnica de Edificios**

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal.

A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva 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 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.

La inspección técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

**Artículo 29.- Obligados**

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.

**Artículo 30.- Edificios sujetos a inspección**

Los propietarios de edificios y construcciones obligados deberán efectuar la primera inspección técnica de edificios dentro del año siguiente a aquel en el que cumplan treinta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total.

Las sucesivas inspecciones se realizarán cada diez años.

Para facilitar el cumplimiento de este deber, se elaborará por la administración municipal un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del municipio.

La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

**Artículo 31.- Capacitación para la inspección**

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

**Artículo 32.- Registro de edificios y Censo de inspecciones técnicas de edificios**

1.- En el Registro de Edificios se incluirán aquellos edificios y construcciones que hubieran obtenido informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable.

El Registro informatizado de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección, en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas favorables.
- d) Inspecciones técnicas con informe inicial desfavorable, con indicación de la naturaleza de las deficiencias subsanadas según la clasificación que establece el artículo 33 de la presente Ordenanza.

Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

2.- Con independencia del anterior se creará un Censo informatizado con los datos de aquellos edificios que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza. Su contenido estará en relación con el informe emitido en la inspección técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos periféricos.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable.

d) Indicación de la naturaleza de las deficiencias, así como cuantos otros datos se consideren necesarios.

e) Descripción de la orden de ejecución dictada.

El fin de esta base de datos es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza.

### Artículo 33.- Contenido de las inspecciones

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación, y establecidas en el art. 28 de esta Ordenanza.

La inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

a) Estado de la estructura y cimentación.

b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.

c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales de cuestionario, aprobados por el Gerente Municipal de Urbanismo, a los que acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia. Se establecen dos modelos diferentes según que el resultado de las inspecciones sea favorable o desfavorable, en función del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva que se establecen en el art. 28.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

a) 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 del edificio.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

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.

### Artículo 34.- Resultado de las inspecciones

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro

de la Gerencia Municipal de Urbanismo o en cualquiera de los registros o en las formas permitidas por la legislación aplicable, de dos copias del cuestionario a que alude el art. 33 de esta Ordenanza. Dichos documentos serán visados por el Colegio Profesional correspondiente o conformados por los servicios técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el art. 2 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si el resultado de la inspección es favorable, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del cuestionario presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

Si el resultado de la inspección es desfavorable, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en el Censo de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los servicios municipales competentes, a la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección técnica, los cuales deberán ajustarse al contenido establecido en los artículos 12 y 33 de la presente Ordenanza.

El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y trabajos ordenados se llevará a cabo por los servicios municipales, de acuerdo con la distribución de competencias vigente. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, dichos servicios enviarán al departamento gestor de la inspección técnica una copia del certificado final de obras visado por el Colegio Profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Gerente Municipal de Urbanismo y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución y visado por el Colegio Oficial correspondiente. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Departamento mencionado proceda a la inclusión de la finca en el Registro de Edificios.

En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a lo dispuesto en los arts. 21 y s.s. de la presente Ordenanza.

### Artículo 35.- Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

#### *Cumplimiento de la inspección técnica de edificios*

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en el presente Capítulo y en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza.

Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección.

Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la inscripción en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

#### *Incumplimiento de la inspección técnica de edificios*

Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación del cuestionario resultante de la

primera o sucesivas inspecciones se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente, a propuesta del servicio municipal encargado del control de las inspecciones técnicas de edificios, ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de 3 meses para su realización con apercibimiento de ejecución sustitutoria en los términos que establecen los arts. 21 y s.s. de la Ordenanza.

En el supuesto de que el cuestionario se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el art. 33 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en el art. 71 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, aunque se considere incumplida la obligación por no haber subsanado dichos defectos, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas, éstos se pondrán en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve, de acuerdo con lo establecido en el art. 204.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las cuantías a que hacen referencia los arts. 207 y s.s. del mismo texto legal. Todo ello sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en el art. 169.5 también de dicha Ley.

En relación con todo lo anterior, la Gerencia podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, la Gerencia podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que determine la Gerencia Municipal de Urbanismo. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

#### **DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.-**

Los cuadros de precios a que se refieren los artículos 22.4 y 41 de esta Ordenanza son los aplicables a los adjudicatarios del concurso convocado por acuerdo plenario de 28 de Noviembre de 2002 para la contratación de obras de conservación, apeos, reparaciones, consolidaciones y demoliciones de edificios, retirada de carteleras y vallados, urbanización complementaria de solares en suelo urbano, reparación y urbanización complementaria de colonias, así como las que requiera la Gerencia Municipal de Urbanismo en ejercicio de la ejecución subsidiaria en el término municipal de Madrid.

#### **DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.-**

El Ayuntamiento actualizará periódicamente las normas aprobadas para la concesión de ayudas a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para pasar la inspección técnica del edificio y/o realizar las obras necesarias para garantizar la seguridad constructiva del mismo.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA.-**

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación de la Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.-**

Los preceptos del Capítulo 4 del Título I relativos a la Inspección Técnica de Edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios construidos entre los años 1953 y 1958, durante el año 2004.
- b) Los edificios construidos entre 1959 y 1961, durante el año 2005.
- c) Los edificios construidos entre 1962 y 1965, durante el año 2006.
- d) Los edificios construidos entre 1966 y 1969, durante el año 2007.
- e) Los edificios construidos entre 1970 y 1974, durante el año 2008.
- f) Los edificios construidos entre 1975 y 1978, durante el año 2009.
- g) Los edificios construidos a partir de 1979 y siguientes, durante el año 2010 y sucesivos.

Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con niveles 1, 2 y 3 y los del Centro Histórico y Cascos Históricos periféricos a que se refieren los arts. 4.3.17 Y 4.3.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General estaban obligados a efectuar la Inspección Técnica en los años 2000 y 2001, respectivamente, siempre que en esas fechas tuvieran una antigüedad superior a 20 años; los que tuvieran una antigüedad inferior deberán efectuarla en el período que corresponda de acuerdo con su año de construcción y lo que establecen los apartados a) y s.s. de esta Disposición Transitoria.

Las personas jurídico-públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales que hasta la fecha de entrada en vigor de esta modificación estaban exentos de la obligación de efectuar la Inspección Técnica, en relación con aquellos edificios que son de su propiedad, deberán efectuarla de acuerdo con los siguientes criterios y plazos:

- 1.- Edificios con antigüedad igual o superior a 30 años
  - a) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos con niveles 1, 2 y 3, durante el año 2005.
  - b) Edificios del Centro Histórico y Cascos Históricos Periféricos de los arts. 4.3.17 y 4.3.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid respectivamente, que no estén incluidos en la letra precedente, durante el año 2006.
  - c) Edificios no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2007.
- 2.- Edificios con antigüedad inferior a 30 años

Durante el año que corresponda, de acuerdo con el calendario establecido en esta Disposición Transitoria, con carácter general para todos los edificios del Municipio.

### **DISPOSICION DEROGATORIA.**

Quedan derogados los artículos 28 a 35 de la vigente Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones aprobada por acuerdo plenario de 25 de Julio de 2002, así como las Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatorias y Finales de la Ordenanza aprobada por acuerdo plenario de 28 de enero de 1999.

### **DISPOSICION FINAL.**

La presente modificación entrará en vigor en los términos establecidos por el art. 70 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ap. 2

**Modelo de CERTIFICADO DE IDONEIDAD de las obras de subsanación de las deficiencias detectadas en la Inspección Técnica de Edificios, en aplicación del artículo 34 de la O.C.R.E.R.E.**

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_,  
con titulación de \_\_\_\_\_, y número de colegiado \_\_\_\_\_ en el Colegio Oficial de \_\_\_\_\_ de Madrid.

**Certifico:**

Con fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, han finalizado las obras realizadas en el edificio situado en \_\_\_\_\_, por encargo de \_\_\_\_\_, con NIF/CIF \_\_\_\_\_, al amparo de la licencia u orden de ejecución con número de expediente \_\_\_\_\_.

Que las obras ejecutadas son idóneas para **subsanar las deficiencias que afectaban a la seguridad constructiva descritas en el Acta de Inspección** suscrita por

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, presentada en las dependencias municipales el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ **y que motivaban el Dictamen DESFAVORABLE.**

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente en Madrid a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Fdo: D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_

**ESTE CERTIFICADO NO TIENE VALIDEZ SIN EL SELLO DE VISADO DEL COLEGIO OFICIAL CORRESPONDIENTE.**

\* La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico determina las actuaciones que, por su naturaleza o entidad técnica, requieren proyecto técnico y dirección facultativa. Conforme a ella y al artículo 34 de la O.C.R.E.R.E., la finalización de las obras de subsanación de las deficiencias en ITEs Desfavorables en el apartado de Estructuras y Cimentación, entre otros supuestos, deberá acreditarse mediante Certificado Final de Obra.