

**TEMA: LEGISLACIÓN**  
**ASUNTO: MODIFICACIONES A LA I.T.E.**

Fecha: 27 de febrero de 2004

En el BOCM de 13 de febrero de 2004, se publica el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, de 22 de diciembre de 2003, mediante el cual se aprueba definitivamente, la modificación del capítulo 4 título I ( Artículos 28 a 35), de la vigente ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, así como las disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y final de la misma ordenanza, cuyo texto a continuación transcribimos:

**Capítulo cuarto*****Inspección técnica de edificios***

**Art. 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.



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tif.: 91-5919670  
Fax: 91-4469349  
e-mail

secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es

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.

**Art. 29. Obligados.**—Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tlf.:91-5919670  
Fax: 91-4469349  
E-mail

secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tif.: 91-5919670  
Fax: 91-4469349  
e-mail

secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es

- 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.

**Art. 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 artículo 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 artículo 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.

**Art. 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 artículo 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 artículo 2 de la Ley 30/1992, 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 artículos 21 y siguientes de la presente ordenanza.

### **Art. 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 tres meses para su realización con apercibimiento de ejecución sustitutoria en los términos que establecen los artículos 21 y siguientes de la ordenanza.

En el supuesto de que el cuestionario se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el artículo 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 artículo 71 de la Ley 30/1992, 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



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tlf.:91-5919670  
Fax: 91-4469349  
E-mail

secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tif.: 91-5919670  
Fax: 91-4469349

e-mail  
secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es

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 artículo 204.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en las cuantías a que hacen referencia los artículos 207 y siguientes del mismo texto legal.

Todo ello sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 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.

#### **DISPOSICIÓN 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.

#### **DISPOSICIÓN 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.

#### **DISPOSICIÓN 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.

#### **DISPOSICIÓN 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 1979, durante el año 2009.

g) Los edificios construidos en 1980, durante el año 2010.

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 artículos 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 veinte 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 siguientes 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 treinta 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 artículos 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 treinta 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.

**DISPOSICIÓN 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.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente modificación entrará en vigor en los términos establecidos por el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

-----  
Para mayor información, contacte con los teléfonos de la Asesoría Técnica del Colegio de Administradores de fincas de Madrid.

**HORARIO DE ATENCIÓN.**

De Lunes a Viernes	Jueves/Tarde
R-7 CONSULTORES 9:00-14:00 h. Tlf.: 91.501.64.05 FAX: 91.501.65.25	Sede del Colegio C/ G <sup>a</sup> de Paredes, 70. 18:00-20:00 h. Tlf.: 91.591.96.79 FAX: 91.446.93.49

Sin otro particular, le saludan atentamente,

Vº Bº EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Miguel Ángel Muñoz Flores

Ángel Ignacio Mateo Martínez



G<sup>a</sup> de Paredes, 70  
28010 MADRID  
Tlf.:91-5919670  
Fax: 91-4469349  
E-mail

secretaria@cafmadrid.es  
www.cafmadrid.es