



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**  
O.A. Gerencia Municipal  
de Urbanismo

El Consejo Rector, en Sesión Ordinaria de 17 de septiembre, aprobó definitivamente la Ordenanza Local de Inspección Técnica de la Edificación del Organismo Autónomo Local de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y en cumplimiento de lo establecido por el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local se procede a la publicación de su texto íntegro, entrando en vigor en plazo de 15 días hábiles.

## ANEXO I

**ORDENANZA LOCAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN**  
del Organismo Autónomo Local de Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo.  
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dentro del marco del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, así como el Plan General de Ordenación de La Laguna, se hace preciso completar el mapa urbanístico del planeamiento, de la gestión urbanística, de la intervención, de la disciplina con la conservación de la edificación, mediante la técnica de rehabilitación preventiva, de este modo los ciudadanos participen en la conservación de la edificación.

Así con la obligación formal de obtener el certificado de Inspección Técnica de la Edificación se persigue concienciar, con la colaboración de los técnicos competentes, a los ciudadanos que deben de realizar controles técnicos periódicos del estado de la edificación al objeto de conocer las patologías, de la cual se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará en una mejor conservación general de la edificación, y desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

Para el buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, es indispensable la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de



forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinososa de la edificación.

Otro de los aspectos esenciales, es el nacimiento del Registro de Certificaciones de Inspección Técnica de la Edificación, de carácter público, que va a contribuir decididamente a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o catalogados, localizadas estas últimas en gran parte en el ámbito del Conjunto Histórico, al fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones en el citado mercado, y consecuentemente un mayor conocimiento de su situación real urbanística.

Por otro lado, se regula la imposición de multas coercitivas con independencia del expediente sancionador, ya que las primeras operan como medio de ejecución forzosa respecto al cumplimiento de los actos administrativos, mientras que la sanción es consecuencia de una infracción urbanística en la omisión del deber de presentar en plazo el certificado de Inspección Técnica de Edificación .

## **ARTICULADO**

### **Artículo 1.- Fundamento, objeto y contenido de la ordenanza**

**1.1.** Se establece mediante esta Ordenanza la obligación formal de los propietarios de edificaciones, radicadas en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto en la normativa urbanística

**1.2.** Tendrá la consideración de edificación a efectos de esta Ordenanza toda clase construcción permanente concebida y construida para atender a necesidades de duración indefinida, para ser utilizada como vivienda, fines agrarios, industriales, prestación de servicios o en general para desarrollar cualquier actividad.

**1.3.** El contenido del deber de conservación, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato público de la edificación en su conjunto.

### **Artículo 2. Obligación formal: Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.**

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 de certificado expedido por técnico competente visado por el Colegio Oficial correspondiente, en la forma y plazos que se establecen en la presente Ordenanza, y su posterior presentación en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

### **Artículo 3. Contenido del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.**

**3.1.** El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación señalará que la misma reúne las condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato público establecidas en el Plan General de Ordenación vigente a la fecha de su emisión, especialmente en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural, impermeabilización de cubiertas e instalaciones primarias.

**3.2.** En caso de no alcanzarse las condiciones citadas en el párrafo anterior, el certificado deberá señalar las obras necesarias a realizar con su presupuesto estimativo, plazo de inicio y de ejecución de las mismas, y si es necesaria o no la aportación del proyecto técnico y dirección para la ejecución de las citadas obras.

Comprenderá asimismo, las medidas inmediatas de seguridad, en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o quienes ocupen sus inmediaciones, así como si es susceptible de estar en una situación de ruina o ruina inminente.

Si las obras no admiten demora por razones de seguridad, y sin perjuicio de la obligación del propietario de presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación en los plazos señalados en el art. 4 de esta Ordenanza, el Técnico que lo expedida deberá remitirlo a esta Gerencia por los medios telemáticos.

**3.3.** El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación, se presentará conforme al modelo que se apruebe por el Consejero Director debidamente cumplimentado, rubricado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, así como el Alta de Edificación.

**3.4.** A la vista del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación mediante resolución será requerido el propietario para que ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna presente, en su caso el correspondiente proyecto técnico y dirección de obra visado por el Colegio Profesional correspondiente, y solicitud de la realización para las obras indicadas en el citado Certificado, la cual se tramitará mediante el procedimiento de acto notificado.

### **Artículo 4. Forma y plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación**

**4.1.** El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, visado por el Colegio oficial correspondiente.



**4.2.** El primer Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquél en que la edificación cumpla veinticinco años de antigüedad o dentro del plazo específico señalado al propietario de la edificación en el requerimiento que se efectúe de forma expresa y motivada por la Gerencia de Urbanismo, y necesariamente en el Casco Histórico cada diez años

**4.3.** El Certificado de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido 10 años desde la fecha en el que se presentó el anterior. Necesariamente en el Casco Histórico cada diez años

**4.4.** A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras visado por el Colegio Oficial correspondiente, y por la licencia de ocupación o cédula de habitabilidad. En su defecto, de cualquier medio de prueba admisible en derecho. Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia de Urbanismo podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de la edificación que obren en sus archivos.

#### **Artículo 5. Registro de Inspección Técnica de la Edificación.**

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los Certificados de Inspección Técnica de la Edificación que se presenten.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Certificados de Inspección Técnica de la Edificación se unirán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y entregadas, en caso de transmisión de la Edificación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de acuerdo con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las disposiciones de desarrollo de la misma.

#### **Artículo 6. Procedimiento a seguir para la tramitación**



Para el cumplimiento de la obligación de presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación, dentro del plazo establecido en esta ordenanza, el propietario de la edificación deberá de hacer entrega dicho Certificado, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, con el Alta de la Edificación, en la Gerencia de Urbanismo para su inscripción en el Registro de Inspección Técnica de Edificación.

El propietario que lo desee podrá cumplir dicho obligación dentro del marco establecido al efecto en el Convenio que esta Gerencia suscriba con el Colegio Profesional.

## **Artículo 7. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del Certificado de Inspección Técnica de la Edificación.**

**7.1** Si transcurrido el plazo para presentar el Certificado de Inspección Técnica de Edificación el propietario no la hubiera presentado, la Gerencia de Urbanismo le requerirá para que en el plazo de un mes lo presente, advirtiéndole al efecto su ejecución subsidiaria a cargo del propietario.

### **7.2.-Infracciones y sanciones:**

a) El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye infracción muy grave si la edificación se encuentra:

- dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la Laguna,
- catalogada
- declarada Bien Interés Cultural (BIC)
- en trámite para su inclusión en el Catálogo o como BIC

Dicha infracción muy grave que será sancionable con una multa de 1.501euros a 3.000 euros.

b)El incumplimiento del propietario de su obligación de presentar el primer y sucesivos certificados de Inspección Técnica de Edificación en el tiempo y en la forma establecida en esta Ordenanza, constituye una infracción grave que será sancionable con una multa de 600 euros a 1.500 euros, salvo que se subsane con el primer requerimiento, en cuyo caso se califica la infracción como leve que será sancionada con una multa de 60 euros a 599 euros.

**7.3** La infracción leve prescribe al año, las graves prescribe a los dos años y las muy graves a los cuatro años a contar desde que presente dicho Certificado en la Gerencia.

La sanción leve prescribe al año, las graves a los dos años y las muy graves a los cuatro años, a contar desde que el día siguiente en que adquiere firmeza, en vía administrativa o judicial, la resolución por la que se imponga.



7.4 El procedimiento para la imposición de la sanción será el regulado por las normas de procedimiento administrativo común

### **Artículo 8. Régimen General del deber de conservación.**

El cumplimiento de la obligación formal establecida en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA:**

Los preceptos de esta Ordenanza relativas a la Inspección Técnica de Edificios, serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la **primera inspección** en las siguientes fechas:

1) Los edificios anteriores a 1940, durante un año desde la entrada en vigor de esta ordenanza.

2) Los edificios construidos entre 1941 y 1970, durante los seis meses siguientes posteriores al año de la entrada en vigor de la ordenanza.

3) Los edificios construidos entre 1971 y 1980, durante los seis meses siguientes de haber expirado el plazo señalado en el apartado segundo.

4) Los restantes edificios que tengan más de veintitrés años, durante el segundo año de la entrada en vigor de esta Ordenanzas.

5) Los demás edificios en los sucesivos años en los términos del artículo 4 de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogada normas de igual rango y menor rango que se opongan a lo establecido por la presente Ordenanza.”

En San Cristóbal de La Laguna a 18 de octubre de 2007  
EL CONSEJERO DIRECTOR DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE LA LAGUNA

Fdo: Fernando Clavijo Batlle.

