



ORDENANZA INSPECCION TECNICA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Artículo 1. *Fundamento, objeto y contenido de la Ordenanza.*

1. Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios, comunidades de propietarios y titulares de derechos de uso de construcciones y edificaciones, de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.
2. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.
3. El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Artículo 2. *Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.*

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo de los sujetos obligados a realizarla, de un informe expedido por técnico facultativo competente, conforme al modelo de Informe de Inspección Técnica de la Edificación vigente y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza, y su posterior presentación en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería.
 2. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica de la Edificación por cada edificio, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su dirección postal, incluyendo sus construcciones auxiliares.
- Sólo podrá presentarse un informe de Inspección Técnica de la Edificación para parte de un edificio cuando dicha parte sea funcionalmente independiente del resto y las patologías que presente no afecten al conjunto del edificio.
- No podrá entenderse, a efectos del párrafo anterior, como parte de un edificio una planta del mismo, incluidas bajo rasante, viviendas, pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

Artículo 3. *Contenido del informe de Inspección Técnica de la Edificación.*

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá consignar el resultado de la inspección realizada, cumplimentando para ello los modelos oficiales aprobados, y especialmente los apartados Conclusión Final y Certificación de la efectiva ejecución de las obras. En la Conclusión Final se debe indicar, de manera inequívoca, que el edificio reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne.

Con carácter previo a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación y describir los trabajos efectuados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

El informe de Inspección Técnica contendrá:

- A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio expresivas del contenido del informe.
- B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.
- C) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:



- a) Cimentación y Estructura, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
- b) Fachadas y Medianeras, en especial de los elementos que puedan suponer un peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados, etc.
- c) Estanqueidad e instalaciones generales, indicando el estado general de las cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento y electricidad.
- d) Otras condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato que afecten a la habitabilidad y uso efectivo, respecto de otros elementos con deficiencias no contemplados en los apartados anteriores y referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la edificación o construcción.
- D) Posibles causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarios para repararlos, haciendo expresa referencia a los plazos de solicitud de licencia y de ejecución de las obras.
- E) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- F) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

2. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, los sujetos obligados a la Inspección Técnica de la Edificación, deberán adoptar, bajo supervisión técnica, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo a la Gerencia de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté supervisando.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo supervisión técnica, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., e igualmente deberá comunicarse de forma inmediata, a la Gerencia de Urbanismo, su efectiva instalación, mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las haya supervisado.

No podrán realizarse, el amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio o construcción.

3. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente.

Artículo 4. Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación catastral, identificativa y de propiedad de la misma, conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente.

Artículo 5. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación, junto con la Ficha Técnica, deberá presentarse, conforme a los modelos oficialmente aprobados.

2. 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.

Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos:

licencia de ocupación



certificado final de obras
cualquier medio de prueba admisible en derecho.

No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de rehabilitación mediante reforma parcial o general, el plazo de presentación del primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

La Gerencia de Urbanismo colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

3. El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla **50 años de antigüedad**, sin perjuicio de lo dispuesto en **la Disposición Transitoria Única**.

Se realizará una revisión periódica dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2.º y 3.º de este artículo, la Gerencia de Urbanismo podrá requerir, de forma motivada, la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción concediendo un plazo específico para su realización.

4. Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de la Edificación por parte de los sujetos obligados, podrá hacerlo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

Artículo 6. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y libro del Edificio.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de Inspección Técnica de la Edificación en la Gerencia de Urbanismo que será público y en el que quedará constancia respecto de cada edificio, como mínimo los siguientes datos:

- Identificación de la edificación o construcción mediante referencia catastral, dirección y número de policía.
- Año de construcción.
- Protección asignada por el planeamiento.
- Número de expediente asignado.
- Para cada Informe de Inspección Técnica de la Edificación presentado constará: fecha de presentación y de inclusión en este Registro, conclusión de dicho Informe de Inspección Técnica de la Edificación y subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe, mediante Certificado de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, según modelo oficial.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas 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 transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Artículo 7. Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Inspección Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

El cumplimiento, en tiempo y forma, de la obligación de presentación de la Inspección Técnica de la Edificación, en donde se exprese, tanto el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, como en su caso la necesidad de acometer obras para alcanzar dichas condiciones, facultará a los sujetos obligados a realizarla, a solicitar cualquier tipo de ayuda para la conservación y/o rehabilitación que la Gerencia de Urbanismo establezca en la correspondiente Ordenanza municipal.

Artículo 8. Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.



1. No podrá concederse ayuda para la conservación y/o rehabilitación de la edificación que establezca la Gerencia de Urbanismo sin cumplir en plazo con la obligación de presentar la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación.

En el caso de presentación fuera de plazo de la documentación completa de la Inspección Técnica de la Edificación quedará facultado, a partir de esa fecha, para solicitar las ayudas que la Gerencia de Urbanismo tenga establecidas para la conservación y/o rehabilitación de la edificación..

2.- Si transcurrido el plazo para presentar el Informe de Inspección Técnica, los obligados no hubieran realizado este o el informe no se ajustara al contenido establecido en el modelo vigente, el órgano competente le ordenará la realización del mismo, o le requerirá para la subsanación de los defectos observados, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarlo, con advertencia se procederá a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados y a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 9. Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1. En el informe de Inspección Técnica de la Edificación, que se acompañará en todo caso de la Ficha Técnica de la Edificación, se consignará, tal y como señala el artículo 3.1 de la presente Ordenanza, el resultado de la inspección realizada. Así, en la Conclusión Final del informe de Inspección Técnica, y conforme al modelo vigente, se deberá indicar, inequívocamente, el cumplimiento o no del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística de la Gerencia de Urbanismo, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación concluya que la edificación o construcción no reúne las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público definidas en el planeamiento vigente, será necesario además, la cumplimentación de los compromisos de ejecución correspondientes, conforme al modelo vigente que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción, se acompañará el compromiso de ejecución expreso de solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias,

En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia por existir algún riesgo para las personas o bienes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas, así como iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias, según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia de Urbanismo en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos.

En estos supuestos, el informe técnico que sirva de fundamento a la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio.

En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

b) Si el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, sin haberse solventado conforme a lo establecido en el artículo 3.2, el propietario deberá acompañar compromiso de ejecución de medidas provisionales de seguridad ante el peligro inminente, bajo supervisión técnica, recogidas en el informe de Inspección Técnica de la Edificación que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, informe técnico justificativo sobre la correcta ejecución de las mismas.



La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior supone la completa asunción del propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento la Gerencia de Urbanismo pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado a).

En cualquier caso la Gerencia de Urbanismo ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio, por lo que no se aplicará a este tipo de obras el procedimiento establecido en el artículo 3.2 de esta Ordenanza.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores - obras de conservación o rehabilitación- incluyen la necesidad de aportar la certificación de la ejecución efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, según modelo oficial, tras la conclusión de las obras ejecutadas.

Artículo 10. Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del restante 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 en materia de conservación.

El incumplimiento de los compromisos asumidos en el Compromiso de Ejecución y Conclusión Final supone incumplimiento de la obligación de conservar y será objeto de sanción en los términos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento de realizar las obras especificadas en las órdenes de ejecución del Ayuntamiento, como consecuencia del resultado del informe de Inspección Técnica de la Edificación o de la inspección de los técnicos municipales, dará lugar a la adopción de cualquiera de las medidas recogidas en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entre ellas a la imposición de hasta 10 multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del contenido del deber normal de conservación fijado en el artículo 155.3 de la misma Ley.

Artículo 11.- Infracciones y Sanciones

1.- El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El incumplimiento de la obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas constituye infracción muy grave.

2.- Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa hasta 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 701,00 hasta 1.500 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 1.501,00 hasta 3.000 euros.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

3.-El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la legislación urbanística vigente y en las Normas de procedimiento administrativo común.

Disposición adicional única

Los modelos de Informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica contenidos en el Anexo 1 podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.



Para fomentar el mejor cumplimiento de esta Ordenanza, la Gerencia de Urbanismo profundizará y ampliará la colaboración con todos los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación y abrirá esta posibilidad de colaboración a entidades bancarias y aseguradoras, así como a cualesquiera otras entidades y asociaciones que muestren su interés en participar en el proceso de aplicación de esta Ordenanza.

Disposición transitoria

De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria segunda del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio se establece el siguiente calendario de fechas:

- 1.- Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y durante el año 2013 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad anterior a 31 de diciembre de 1942.
- 2.- Durante el año 2014 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1943 y el 31 de diciembre de 1952.
- 3.- Durante el año 2015 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1953 y el 31 de diciembre de 1962.

Disposición final única

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincial, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.