



NÚMERO= 88

TÍTULO= INSTRUCCIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

APROBACIÓN= DECRETO DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y VIVIENDA:
14-5-2010

PUBLICACIÓN= BOP: 9-6-2010

VOCES= INSPECCIÓN EDIFICACIONES ; CONDICIONES ; BASE MUNICIPAL DE DATOS

NOTAS= INSTRUCCIÓN

TEXTO=

Instrucción sobre la aplicación de la Inspección Técnica de Edificios

La inspección técnica se configura como un poderoso instrumento de fomento de conservación de la edificación a través de la detección precoz de cualquier patología que le afecte y que, de no subsanarse, podrían llegar a ser irreparable. Es por tanto la mejor forma de asegurar el deber de conservación al que hace referencia el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y los artículos 8 y 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, respectivamente.

Contribuye además, de forma decidida, a garantizar una mayor seguridad técnica y jurídica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad y a dotar a este sector de un mayor control.

La presente Instrucción tiene como objeto establecer las condiciones para la cumplimentación de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) y posterior inscripción en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas de Edificaciones Favorables, que tendrá carácter público y a la que se podrá acceder a través de la web municipal, dando así cumplimiento al mandato de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Pretende además, proporcionar a los propietarios y técnicos redactores los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a la obligación de realizarla en los términos que se señalan en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

Contenido:

La inspección técnica de edificaciones (ITE) responderá a la verificación de las condiciones de seguridad y salubridad, definidas en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y referidas a la normativa vigente en la fecha de construcción del inmueble, de su rehabilitación integral o reestructuración total.

Se realizará una inspección técnica por cada edificio, entendiéndose por tal un cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral o su reseña postal. Constituyen un solo cuerpo constructivo, las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales y constructivos y/o por elementos funcionales y/o por redes de instalaciones y/o por espacios funcionales indivisibles. La inspección deberá realizarse como mínimo sobre una muestra representativa de locales y viviendas del inmueble, que en ningún caso tiene carácter limitativo.

Se establece como muestra mínima de inspección la de la totalidad de las dependencias de planta baja, bajo rasante y bajo cubierta, alcanzándose en otras plantas un porcentaje mínimo del 60% que deberá ser representativo.

La inspección técnica de edificaciones, sin perjuicio de análisis de aspectos complementarios vinculados a la seguridad del edificio, hará referencia, necesariamente, a los extremos citados en el artículo 317.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Respecto a las instalaciones del edificio se revisará el estado de las redes generales de fontanería, saneamiento y electricidad de los elementos comunes del edificio ante la evidencia de daños propios o inducidos a otros elementos por el mal funcionamiento de las mismas. Para las instalaciones de gas y los ascensores, únicamente se constatará la existencia de que se han superado las últimas revisiones periódicas con las empresas mantenedoras.

Si tras una inspección de carácter visual se apreciaran indicios de posibles daños o procesos patológicos, que pudieran significar un riesgo para las personas o bienes, se llevarán a cabo las actuaciones (ensayos, prospecciones, catas, desmontaje de falsos techos etc.) que a juicio del técnico redactor sean necesarias para determinar el alcance y gravedad de los mismos.

Documentación:

La propiedad del inmueble estará obligada a presentar la documentación íntegra de la inspección ante el Ayuntamiento junto con la solicitud de inclusión en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas de Edificaciones Favorables. Todo ello, sin perjuicio de que deba unir una copia de la misma al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados que deberán ser conservados y transmitidos en caso de enajenación por cualquier título a los nuevos titulares, de conformidad con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de su desarrollo.

La eficacia, a efectos administrativos, de las inspecciones técnicas realizadas, requerirá la presentación, en el Registro Municipal o cualquier otra de las formas permitidas por la legislación aplicable, junto con la solicitud de inscripción en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas de Edificaciones Favorables, según modelo, de dos ejemplares de la documentación de la inspección.

Dicha documentación incluirá, según el artículo 317 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de forma inseparable el certificado de inspección y su informe en soporte digital, conforme al modelo (ITC Castilla y León) aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y elaborado por el Instituto de la Construcción de Castilla y León. Asimismo, en el caso de edificios de viviendas, se incluirá cumplimentado el Documento I, según modelo, relativo al número de viviendas y locales del edificio, con expresión de aquéllos que se hallan desocupados y fecha desde la que lo están, sin perjuicio de que preceptivamente se incluya en el informe la relación de los que han sido inspeccionados.

Con carácter general, la documentación incluirá plano de emplazamiento referido a la planimetría de ordenación del PGOU y planos de planta del edificio con esquema estructural, así como fotografías del exterior e interior del edificio definitivas de sus características y patologías. En el caso de inmuebles catalogados se incluirán además fotografías de detalle de todos los elementos singulares, conforme a lo establecido en el Art. 2.4.6 del PECH.

Para la cumplimentación del certificado de inspección, salvo que pueda acreditarse documentalmente día y mes de la fecha de construcción del inmueble, en los términos que establece el Art. 316 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se adoptará como tal la del 1 de enero.

En estas copias se incluirá, además de lo descrito anteriormente, el archivo *.zip que genera el programa de inspección, para su posterior importación en el Listado de Edificios. Dicho archivo no podrá contar con un tamaño superior a 30 Mb.



Los documentos estarán visados electrónicamente por el Colegio Profesional correspondiente o supervisados por los Servicios Técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas y suscritos por la propiedad o su representante legal debidamente acreditado, en calidad de enterado, bien en el propio documento, o en su defecto mediante la cumplimentación del Documento II, según modelo.

Competencia y plazos.

De conformidad con la Ley de Ordenación de Edificación, la condición de técnico competente se corresponderá con las profesiones autorizadas para la intervención en obras de edificación, atendiendo a sus características de uso y tipología.

El plazo máximo de presentación de la inspección será el último día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo en que deban realizarse. De no acompañarse la documentación en los términos anteriormente referidos se considerará incompleta la inspección.

Certificados desfavorables.

Si excepcionalmente se presentara en el Registro Municipal una inspección desfavorable para su tramitación administrativa, la documentación incluirá además como Anexo el siguiente contenido:

- a) Descripción de las obras y trabajos que se consideran necesarias para subsanar las deficiencias detectadas y calendario de las mismas adaptado a las prioridades en su ejecución, primando aquellas que afecten a la seguridad.
- b) Presupuesto estimativo u orientativo de las medidas, trabajos y obras descritas en el apartado anterior, que en ningún caso tendrá carácter vinculante.

La presentación en el Ayuntamiento de una inspección técnica con certificado desfavorable no exime al interesado de solicitar, conforme al procedimiento establecido, la correspondiente licencia para la ejecución de las obras estipuladas en el informe.

Una vez subsanadas las deficiencias que dieron origen al certificado de inspección desfavorable, se realizará una nueva inspección técnica que lo ratifique concluyendo en un certificado favorable y su informe, con detalle de las actuaciones más relevantes llevadas a cabo que se presentará como documento Anexo. Dicho certificado favorable y el informe así como el resto de documentos se presentarán en el Registro Municipal junto con la solicitud de inclusión en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas Favorables.

Incumplimiento de la obligación de realizar la inspección técnica.

Finalizado el plazo establecido, la falta de presentación de la documentación de la inspección: Certificado, informe, anexos y otros documentos resultantes de la primera o sucesivas inspecciones, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica, tipificado como una infracción urbanística, y dará lugar a que el Órgano competente, previa comunicación de la Sección de Inspección Técnica de Edificaciones, pueda ordenar su práctica inmediata, otorgando un plazo de un mes para su realización, con apercibimiento de ejecución subsidiaria, en los términos que establecen los artículos correspondientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento así como el Capítulo VI del Título V del Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Valladolid.

En el supuesto de que el certificado, informe, anexos y modelo se presentaran sin ajustarse al contenido establecido en la presente Instrucción, 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 26 de noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, y del Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo del Ayuntamiento de Valladolid.



Ayuntamiento de Valladolid
Servicio de Archivo Municipal

No obstante, aunque se considere incumplida la obligación de realizar la inspección al no haber subsanado las carencias y/o defectos de la documentación presentada, si de ésta se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas o bienes, éstos se pondrán en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

Ayuntamiento de Valladolid
Área de Urbanismo y Vivienda



DOCUMENTO II: COMUNICACIÓN DE LA PROPIEDAD

DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN: CÓDIGO POSTAL:
POBLACIÓN: PROVINCIA:
REFERENCIA CATASTRAL:
FECHA DE CONSTRUCCIÓN: SEGÚN:

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: N.I.F.:

EN SU PROPIO NOMBRE O EN REPRESENTACIÓN DE:

NOMBRE: N.I.F.:
EN SU CALIDAD DE:

MEDIO O LUGAR A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

DIRECCIÓN: CÓDIGO POSTAL:
MUNICIPIO: PROVINCIA:

DATOS DEL CERTIFICADO DE INSPECCIÓN Y DE SU ANEXO INSEPARABLE

NOMBRE DEL TÉCNICO REDACTOR: N° DE COLEGIADO:
TITULACIÓN: PROVINCIA:
COLEGIO PROFESIONAL: TELÉFONO:
FECHA DE VISADO:

SOCIEDAD PROFESIONAL Ó ENTIDAD A LA QUE PERTENECE:

El que suscribe se da por enterado del contenido completo de la Inspección Técnica del edificio identificado (certificado, informe y anexos) que se presenta junto a este modelo, y cuyo resultado ha sido:

FAVORABLE / DESFAVORABLE

En VALLADOLID, a

Enterado:

La Propiedad



Inspección Técnica de Edificaciones

EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

1. Datos del solicitante					
Nombre y Apellidos				DNI	
EN SU PROPIO NOMBRE O EN REPRESENTACIÓN DE:					
Nombre y Apellidos/Razón Social:				DNI/CF:	
En su calidad de:					
MEDIO O LUGAR A EFECTO DE NOTIFICACIONES:					
Via:	Dirección:			Número:	Puerta:
C.P.:	Municipio:		Provincia:		País:
<input type="checkbox"/> Teléfono :		<input type="checkbox"/> Fax:		<input type="checkbox"/> E-mail:	
2. Datos del edificio a registrar					
Referencia catastral					
Via	Dirección	Num	C.Postal	Fecha construcción	Uso
3. Documentos que acompaña					
<input type="checkbox"/> CERTIFICADO E INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO.					
<input type="checkbox"/> DOCUMENTO I: Relación de viviendas y locales desocupados.					
<input type="checkbox"/> DOCUMENTO II: Relativo al conocimiento del contenido del certificado e informe por la propiedad (a cumplimentar en caso de carencia de firma digital)					
<input type="checkbox"/> ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE Y/O REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA MISMA.					
 <input type="checkbox"/> SOLICITO INSCRIPCIÓN EN LA BASE MUNICIPAL DE DATOS DE INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICACIONES FAVORABLES <input type="checkbox"/> EN PLAZO <input type="checkbox"/> A REQUERIMIENTO					
Observaciones					

Lugar, fecha y firma del solicitante o representante