



## **ORDENANZA REGULADORA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE SERVICIOS**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **I**

El artículo 207 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana regula el deber de los propietarios de edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a 50 años de promover, al menos cada cinco años, una inspección técnica del edificio para supervisar su estado de conservación.

Dicha obligación ha sido recogida igualmente en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, en cuya disposición transitoria segunda se establece la posibilidad de establecimiento de un calendario para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad hasta el año 2015.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación pormenorizada y desarrollo de los distintos aspectos referentes a la obligación de inspección técnica del edificio que corresponde a los propietarios de determinados inmuebles.

#### **II**

En concreto la regulación recogida en la presente ordenanza viene dada por las siguientes premisas:

1) Las facultades y responsabilidades de la administración pública en este ámbito se constriñen a la inspección, fiscalización y control del cumplimiento de la obligación de inspección técnica que corresponde a los propietarios de los inmuebles afectados por la ordenanza.

2) De acuerdo con los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario el número de inmuebles que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza y en consecuencia deberán ser objeto de inspección estaría próximo a los 4.000 en el año 2015, fecha en la que previsiblemente deberían de estar inspeccionadas todas las edificaciones del municipio. Supone por tanto un número elevadísimo que impide la adopción de soluciones encaminadas a una inspección exhaustiva uno por uno de los inmuebles sujetos a la ordenanza y que obliga a la administración a la regulación de procedimientos de eficacia plural y a la realización de inspecciones por sistemas de muestreo.

3) La ordenanza persigue que paulatinamente se publicite y generalice la obligación de inspección técnica de inmuebles para conseguir que esta sea asumida por la ciudadanía.

#### **III**

Todo ello ha determinado que la ordenanza se oriente hacia la consecución de los siguientes objetivos:



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

A) Adopción de medidas y regulación de elementos que faciliten y permitan a la administración un control y seguimiento adecuado del cumplimiento de la obligación de inspección técnica de los edificios. En este sentido:

- Homogeneización de los modelos de informe de inspección técnica de los edificios.
- Creación de un registro de edificios sujetos a inspección técnica.
- Regulación de los procedimientos de requerimiento de los informes de inspección técnica de edificaciones y de las actuaciones administrativas que implique el cumplimiento de la obligación.

B) Partiendo de que la obligación de la inspección técnica de los inmuebles y de remitir el informe resultante de la inspección al Ayuntamiento constituyen deberes que la Ley Urbanística Valenciana impone de manera directa a los propietarios, la actuación de las administraciones públicas es limitada y queda restringida además por las siguientes condiciones objetivas:

- Imposibilidad material de generalizar los procedimientos de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento por parte del obligado. El elevadísimo número de viviendas que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza hace inviable que el Ayuntamiento asuma la realización de las inspecciones técnicas en vía de ejecución subsidiaria con carácter generalizado y exhaustivo, lo que supondría obligatoriamente una inversión económica y de medios materiales y personales que está fuera del alcance de cualquier administración pública local.

- El control se ejercerá en consecuencia a través de la inspección y la aplicación de medidas sancionadoras a quienes no acrediten haber realizado la inspección técnica estando obligados a ello, quedando reducida a estos supuestos la articulación de procedimientos de ejecución forzosa.

- En todo caso para aquellos supuestos en que se detecte la existencia de posibles deficiencias que puedan afectar a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los inmuebles, dichas circunstancias serán atendidas mediante la sustanciación de los oportunos expedientes de orden de ejecución.

- El número de viviendas afecta también a las posibilidades de intervención administrativa en lo que se refiere a los daños detectados en la inspección técnica. En este sentido resulta del todo inviable plantear una revisión municipal exhaustiva de los daños detectados en aproximadamente 4.000 viviendas, máxime teniendo en cuenta que resulta previsible que por su antigüedad en la mayoría de inmuebles se detecten pequeñas deficiencias a subsanar. La Administración Pública se rige en su actuación por el principio de eficacia y la búsqueda de la eficacia obliga a descartar opciones que provocarían el atasco de expedientes administrativos y en consecuencia la absoluta inoperatividad del sistema. Por el contrario debe de plantearse un procedimiento basado en la confianza en los criterios de los técnicos redactores del informe de Inspección y en la responsabilidad del propietario obligado a ejecutar las reparaciones pertinentes. Se establece así una fórmula en virtud de la cual la administración entrará a realizar el seguimiento de aquellos supuestos en los que las deficiencias detectadas tengan



# *Excm. Ajuntament de Sagunt*

una trascendencia considerable, debiendo de comprobarse la realización de los restantes reparos en la siguiente inspección técnica del edificio.

- *Derogado por acuerdo Pleno 24/07/2012*

C) En base al principio de proporcionalidad y dada la necesidad de informar adecuadamente a los ciudadanos del cumplimiento de sus obligaciones:

- *Derogado por acuerdo Pleno 24/07/2012*

- Además de la publicación edictal del calendario de presentación de los informes ITE al que se ha hecho referencia previamente, se procederá a dar publicidad a los listados de edificios sujetos a inspección técnica en la página web municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, a efectos de que los propietarios puedan comprobar si se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza y en qué período deben proceder a presentar el informe de inspección técnica.

Se procederá igualmente a realizar avisos individualizados que estarán dirigidos a los presidentes de comunidad o propietarios singulares de los inmuebles afectados por la ordenanza.

Dichos avisos no constituyen condición necesaria para el nacimiento de la obligación de inspección técnica que corresponde a los propietarios por aplicación directa de la Ley que no la sujeta a requisito de notificación alguno.

Tendrán en este sentido un carácter meramente informativo y su falta no exonerará a la propiedad de las responsabilidades inherentes a la no realización de la inspección y a la falta de presentación en el Ayuntamiento de los informes correspondientes.

## **IV**

*(Derogado por acuerdo Pleno 24/07/2012)*

### **TEXTO NORMATIVO**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito territorial de aplicación**

Constituye el objeto de la presente ordenanza la regulación y desarrollo en el ámbito del término municipal de Sagunto de la normativa establecida en la legislación vigente sobre la obligación que tienen los propietarios de determinados inmuebles de promover periódicamente la inspección técnica de los mismos.

#### **Artículo 2.- Deber de conservación de edificios**

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

**Artículo 3.- Ámbito objetivo y subjetivo de la inspección periódica de construcciones.**



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

1.- Dentro del deber de conservación regulado en el artículo anterior, se incluye la obligación de los propietarios de toda edificación destinada preferentemente a uso residencial de antigüedad superior a 50 años de promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación y de remitir el informe resultante de la inspección al Ayuntamiento.

A efectos de la presente ordenanza, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la antigüedad del edificio es la que figure en el Catastro Inmobiliario.

2.- Serán sujetos obligados al cumplimiento de los deberes descritos en el párrafo anterior:

- a) las comunidades de propietarios legalmente constituidas.
- b) los propietarios singulares de las edificaciones sujetas a inspección.

### **Artículo 4.- Forma y contenido del Informe ITE**

1.- Como consecuencia de la inspección técnica de los edificios el facultativo designado para realizar la inspección, realizará el Informe ITE en el que se consignarán los resultados de la misma y que deberá de contener la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

2.-El informe ITE se equipara en cuanto a contenido, formato y procedimiento de elaboración al Informe de Conservación de Edificios (ICE) regulado en el reglamento de Rehabilitación de edificios y viviendas aprobado por Decreto 76/2007 de 18 de mayo del Consell, salvo en lo que se refiere al apartado relativo a eficiencia energética y accesibilidad.

3.-En todo caso el Informe de Conservación del Edificio será acreditativo de la Inspección Técnica del Edificio y surtirá los efectos del informe ITE, pudiendo ser objeto inscripción en el Registro que se regula en el artículo 6 de la presente ordenanza.

El Informe ICE podrá ser igualmente utilizado a efectos de solicitud de ayudas y subvenciones públicas para la rehabilitación de inmuebles en los términos del Decreto 76/2007 de 18 de mayo del Consell o futuras normas autonómicas que regulen la materia.

4.- A efectos del cumplimiento de las obligaciones recogidas en la presente ordenanza los informes ITE deberán de especificar los plazos para la iniciación de obras de conservación o rehabilitación, en el caso de que proceda la ejecución de las mismas.

### **Artículo 5.- Justificación del deber normal de conservación.**

1.- Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias la eficacia del documento acreditativo de la misma a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

2.- Para la realización de las obras pertinentes deberá de tramitarse la oportuna declaración responsable ante el Ayuntamiento de Sagunto, salvo que se trate de edificios catalogados o excluidos del ámbito de aplicación de la declaración responsable, en cuyo caso deberá obtenerse previamente la correspondiente licencia de obras.



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

3.- Los informes ITE podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución en aras a garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de los inmuebles, en aquellos casos en los que se constate el incumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios obligados.

### **Artículo 6.-Registro de inmuebles sujetos a la inspección técnica del edificio.**

1.- A partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y restante información que se pueda deducir de las bases de datos y expedientes municipales, se formará un Registro dependiente del departamento de Urbanismo en el que se inscribirán todos aquellos inmuebles de uso preferente residencial con antigüedad superior a 50 años ubicados en el municipio de Sagunto.

2.- En dicho Registro se hará constar:

Ubicación del inmueble

Referencia catastral

Año de construcción

Fecha del informe ITE

Existencia de deficiencias detectadas.

Certificado acreditativo de la realización de las obras recomendadas en el informe ITE.

Sujeto obligado, indicando representante legal.

Administrador (en su caso)

Próxima revisión

3.- Los datos obrantes en el Registro podrán ser modificados o corregidos de oficio o a instancia de parte cuando se compruebe la inexactitud de los mismos por parte de los servicios municipales.

4.- Anualmente la corporación procederá a revisar el Registro mediante la incorporación de aquellos edificios que alcancen una antigüedad superior a los 50 años.

El Ayuntamiento ofrecerá a los propietarios con menos recursos de los inmuebles que se encuentren dentro del ámbito de esta ordenanza la opción de que la inspección técnica del edificio sea realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

5.- En cualquier momento se podrá proceder a la incorporación al Registro de todos aquellos inmuebles que no hubiesen sido inscritos inicialmente en el censo y de los cuales por cualquier causa se tenga conocimiento.

### **Artículo 7.- Publicidad de inmuebles sujetos a inspección técnica**

Derogado por acuerdo Pleno 24/01/2014

### **Artículo 8.- Obligaciones de los propietarios en relación con la inspección técnica de edificios.**

1.- Los propietarios de inmuebles sujetos a la inspección técnica del edificio deberán de remitir al Ayuntamiento para su incorporación al Registro municipal regulado en el artículo anterior el informe ITE de la inspección realizada inicialmente y de las que se practicando cada cinco años a contar desde la primera. La remisión al Ayuntamiento es requisito para la eficacia del informe ITE.

2.- *Derogado por acuerdo Pleno 24/01/2014*



## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

3.- Cuando el Informe ITE recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de reparación, conservación o rehabilitación en la edificación o construcción de carácter no urgentes, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario 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.

4.- En aquellos supuestos en los que el informe ITE señale daños que requieran una intervención urgente, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida las autorizaciones administrativas pertinentes.

A estos efectos, simultáneamente a la presentación del informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará declaración responsable o, en su caso, solicitud de licencia de obras junto con su documentación accesoria.

5.- Una vez ejecutadas las obras de conservación previstas en el informe ITE los propietarios del inmueble deberán de remitir a la corporación el certificado emitido por técnico competente acreditativo de que se han subsanado los reparos observados en la inspección para su incorporación al Registro de inmuebles sujetos a ITE.

La eficacia del informe ITE a efectos de justificar el cumplimiento del deber normal de conservación quedará condicionada a la emisión del certificado regulado en el párrafo anterior.

6.- En las declaraciones responsables o solicitudes de licencia de obras que se tramiten a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el párrafo 2 y 3 de este artículo deberá de incluirse la referencia al informe ITE evacuado.

7.- El plazo subsidiario para la ejecución de obras derivadas de la inspección técnica será de tres meses a contar desde la presentación de la declaración responsable o desde la obtención de la licencia de obras, plazo que podrá ser ampliado por causas justificadas.

8.- Una vez presentado el informe ITE, los propietarios tendrán la obligación de situar en lugar visible en el portal de entrada del edificio el distintivo acreditativo de la inspección que será facilitado por el Ayuntamiento.

### **Artículo 9.- Actuaciones municipales procedentes respecto de los informes ITE presentados.**

1.- La fiscalización de la subsanación de los daños que sean calificados en el informe ITE como despreciables, bajos o moderados se realizará a través de la siguiente inspección técnica del edificio, debiendo hacerse constar en el informe ITE su grado de realización.

En el supuesto de que se constatase a través del nuevo informe ITE que no se han subsanado las deficiencias previstas en el párrafo anterior el Ayuntamiento podrá incoar expediente de orden de ejecución y sancionador en caso de que proceda.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados tercero y cuarto del artículo anterior, cuando en el informe ITE el técnico redactor haga constar la existencia de daños de importancia alta el Ayuntamiento comprobará en el plazo de tres meses a contar desde la presentación del informe ITE si se ha procedido a la ejecución de las medidas propuestas en el informe por parte de los propietarios. Dicho plazo podrá ser ampliado en el caso de que por los obligados se justifique razonablemente la necesidad de un plazo superior.

3.- En el caso de que en el informe ITE se haga constar la existencia de un riesgo inminente, los servicios de inspección municipal procederán a realizar las actuaciones de



## Excm. Ajuntament de Sagunt

fiscalización y comprobación pertinentes y evacuarán informe respecto de los daños y medidas pertinentes.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la constancia de daños graves o muy graves que amenacen de forma inminente la seguridad del inmueble y/o a los viandantes podrá dar lugar en cualquier momento a la incoación de expediente de orden de ejecución, en los casos estrictamente tasados por la ley vigente.

5.- El Ayuntamiento de Sagunto facilitará a aquellos propietarios que presenten el informe ITE y el certificado de ejecución de las obras, un distintivo en el que constará la fecha del informe así como la fecha de la siguiente inspección técnica a la que deberá someterse el inmueble para su colocación en el portal del edificio objeto de inspección.

### **Artículo 10.- Potestades municipales de control e inspección.**

1.- Respecto de los propietarios que habiendo recibido el requerimiento municipal individualizado solicitando expresamente la presentación de la ITE por haber detectado el Ayuntamiento la urgencia y/o gravedad de la situación del mismo, se procederá a la apertura de expediente sancionador por incumplimiento de los plazos expresamente otorgados en dicho requerimiento.”. (*modificación por acuerdo Pleno 24/01/2014*)

2.- Simultáneamente se iniciarán las actuaciones correspondientes encaminadas a la ejecución subsidiaria de la inspección técnica, dando traslado al obligado de los importes correspondientes a la liquidación subsidiaria que deberá efectuarse con carácter previo al inicio de las actuaciones materiales de ejecución.

Las liquidaciones subsidiarias se realizarán conforme al siguiente cuadro de precios que se actualizará anualmente de conformidad con el IPC:

UNIDADES DE INSPECCIÓN		IMPORTE
Desde	Hasta	
0	2	567
3	3	619
4	5	643
6	6	674
7	9	713
10	14	798
15	19	883
20	26	979
27	34	1.064
35	39	1.170
40	50	1.255
51	60	1.330
Mayor de 60		926 + 6,7 x N° de Unidades de Inspección

En el caso de comunidades compuestas por más de una escalera, los honorarios se incrementarán un 20% por cada escalera adicional.

Unidad de Inspección:

Cada vivienda, independientemente de su superficie y del número de niveles en que se desarrolla





## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

Cada local de uso comercial, administrativo, trastero, garaje o cualquier otro uso distinto a vivienda y no vinculada a la misma de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.

Todo ello con independencia de las cantidades que resulten de la liquidación definitiva que se llevará a cabo una vez se haya realizado la inspección técnica de manera subsidiaria.

3.- Si los propietarios aportasen el informe ITE en el plazo de 15 días que se otorgue a efectos de audiencia se procederá al archivo de las actuaciones.

En caso contrario se continuará la tramitación del expediente resolviéndose lo que proceda

### **Artículo 11.- Criterios municipales para el requerimiento del informe ITE.**

1.- Las actuaciones de control e inspección se efectuarán respecto de los propietarios de aquellos inmuebles que se encuentren dentro del ámbito objetivo de la presente ordenanza cuando se den los siguientes requisitos:

- Que los titulares del inmueble soliciten licencia de segunda ocupación.
- Que el edificio en cuestión se vea o se haya visto afectado por un expediente de orden de ejecución o ruina.
- Que sea requerida a instancia de algún interesado.
- Que se trámite una licencia de obras que tenga por objeto la rehabilitación integral del inmueble.

2.- *Derogado por acuerdo Pleno 24/01/2014.*

### **Artículo 12.- Infracciones y sanciones.**

*Derogado por acuerdo Pleno 24/01/2014*

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA:**

1.- Con el objeto de llevar a cabo un proceso ordenado de fiscalización de las edificaciones sometidas a la obligación de efectuar la inspección técnica del edificio la presentación de los informes ITE deberá llevarse a cabo hasta el 1 de enero de 2015.

2.- El listado pormenorizado de los inmuebles cuyos propietarios deberán de presentar los correspondientes informes ITE en cada período podrá consultarse en el departamento de urbanismo, en las dependencias del SAIC y en la web municipal.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA:**

se admitirán a efectos de lo dispuesto en la presente ordenanza y podrán incorporarse al Registro de edificios sujetos a inspección técnica los informes emitidos por técnico competente con carácter previo a la entrada en vigor de esta norma, cualquiera que sea su forma, que contengan los resultados de la inspección realizada y, en concreto, la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**





## *Excm. Ajuntament de Sagunt*

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la provincia.”

**APROBACIÓN INICIAL: 31/01/2012**  
**PUBLICACIÓN INICIAL: BOP 18/02/2012 N° 42**  
**APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/03/2012**  
**PUBLICACIÓN DEFINITIVA: BOP 21/04/2012 N° 95**  
**ENTRADA EN VIGOR: 22/04/2012**  
**MODIFICACIÓN: 24/07/2012**  
**ENTRADA EN VIGOR: 30/11/2012**  
**MODIFICACIÓN: 29/04/2014**