



Gerencia Municipal de  
**urbanismo**  
de Jaén

Por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 30 de diciembre de dos mil once se acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, disponiendo a su vez la apertura de un periodo de información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. El texto de la Ordenanza aprobado inicialmente es el siguiente:

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE JAÉN**

Artículo 1.- Objeto y contenido de la Ordenanza.

1.- El objeto de esta Ordenanza es el desarrollo de la directriz marcada en el artículo 156 de la Ley 7/02 en el que se establece la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de los inmuebles fijando como prioridad asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad, las condiciones de habitabilidad y la consolidación estructural, regulando así en el municipio de Jaén de la obligación formal de los propietarios de edificios y construcciones, de acreditar la seguridad constructiva en cumplimiento del deber de conservación impuesto por la Normativa urbanística y de régimen del suelo.

2.- Los propietarios de los edificios y construcciones, están obligados a conservarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad (artículo 155 de la Ley 7/02), así como, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación arquitectónica en aplicación de esta Ordenanza, normas urbanísticas y de la legislación que resulte de aplicación.

3.- La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo en los términos definidos en esta ordenanza.

4.- Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza, quedando excluidos del control de la Inspección Técnica resultante de la aplicación de esta Ordenanza, los edificios y construcciones de titularidad pública cuyo uso sea distinto al de vivienda, pertenecientes a

la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, así como las Entidades y Órganos instrumentales de naturaleza pública dependientes o vinculados a aquellas.

#### Artículo 2.- Del Mantenimiento, Conservación y demás inspecciones del Edificio.

1.- Con objeto de que la ciudadanía se integre en una cultura de conservación y rehabilitación de sus propiedades, se le facilitará el programa esquemático de mantenimiento del edificio, elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo (Anexo I de la presente Ordenanza) en estrecha consonancia con las directrices marcadas por la normativa autonómica para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas, incluido este dentro del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.

2.- Dentro del Programa esquemático de Mantenimiento se establecen una serie de Inspecciones, Pruebas, Controles y Sustituciones Obligatorias que se encuentran reguladas reglamentariamente, las cuales, deberán de ser adjuntadas como documentación complementaria al Informe de Inspección Técnica del Edificio.

#### Artículo 3.- De la Inspección Técnica de Edificios.-

1.- Los propietarios de edificios y construcciones tienen la obligación de efectuar la Inspección Técnica de la Edificios, en las condiciones que se determinan en esta normativa.

2.- La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico competente conforme a la vigente Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación o legislación que en su caso se encuentre en vigor designado por él mismo donde se haga constar por escrito el resultado de la inspección verificada, con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta norma.

3.- En todo caso, la emisión de los informes antes señalado se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan.

4.- El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del edificio o inmueble o, en su caso, de los terceros interesados a que se refiere el artículo 6.8 de esta Ordenanza y habrá de presentarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios en los plazos establecidos para ello.

5.- La validez formal del informe antes señalado será revisada por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo a los efectos de determinar si con el contenido del mismo se ha dado cumplimiento a la obligación que

concierno al propietario en base a las determinaciones de la presente Ordenanza.

#### Artículo 4.- Contenido del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.- El informe de Inspección Técnica de Edificios , en el caso de ser favorable, dictaminará que el edificio o inmueble reúne las condiciones exigibles de seguridad establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación y los Planes Especiales de Protección, especialmente, en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural y cimentación, sistema de cubiertas e instalaciones primarias.

2.- El informe de Inspección Técnica de Edificios se presentará conforme al modelo que se establece en el Anexo II de la presente Ordenanza y deberá expresar, en todo caso, si el resultado final es favorable ó desfavorable.

3.- El contenido de los informes de la Inspección Técnica de la Edificios, será como mínimo el siguiente:

- Plano de situación
- Fotografías del exterior e interior del edificio.
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado General de las fachadas exteriores e interiores, medianeras. En especial los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones...
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones de fontanería, red de saneamiento, gas, electricidad, y otras, del edificio.
- Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los

informes técnicos de las inspecciones anteriores.

- Copia de los justificantes acreditativos de haber efectuado las inspecciones reglamentarias, Pruebas reglamentarias, Controles Obligatorios y las Sustituciones Obligatorias recogidos en el anexo I.

4.- En caso de que el informe fuera desfavorable por no alcanzarse las condiciones de seguridad constructivas citadas en el párrafo anterior, este deberá señalar las obras necesarias a realizar con indicación, en su caso, del presupuesto estimativo y del plazo de inicio y de ejecución de las mismas. Comprenderán así mismo 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.

5.- Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgencia, se establece un plazo máximo de seis meses para la presentación de la correspondiente solicitud de licencia de obras y proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, en su caso.

6.- Si como consecuencia de la inspección realizada, el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble las condiciones mínimas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sumado al coste de las obras realizadas como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, y constatándose la tendencia constante y progresiva en las inversiones realizadas en el inmueble para su conservación, en el informe se dictaminará la situación de ruina del inmueble, siendo la Gerencia Municipal de Urbanismo la competente para la declaración legal de ruina urbanística en la forma y consecuencias descritas en el artículo 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 5.- Ficha Técnica de Edificios.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de Edificios que se entregará de forma conjunta al informe de Inspección Técnica de Edificios, en la cual se detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación etc., según el modelo aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, debidamente cumplimentado.(anexo nº III de la Ordenanza)

#### *Artículo 6.- Forma y plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios y Obtención del correspondiente certificado.*

1.- El informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios, acompañado de la Ficha

Técnica , el cual deberá expresar de manera inequívoca si es favorable ó desfavorable.

2.- El primer informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse obligatoriamente dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla cincuenta años de antigüedad o dentro del plazo específico de 6 meses si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Sin perjuicio de lo anterior, con anterioridad a que el edificio tenga dicha antigüedad , por parte de los propietarios de los inmuebles a que se refiere el nº 4 del art. 1 de la presente Ordenanza podrá darse cumplimiento con carácter voluntario a las previsiones de la misma y obtener el certificado favorable a que se alude en el presente artículo.

3.- Remitido el informe de Inspección técnica de Edificios en los términos que señalan los artículos 4 y 5, se giraran las visitas de comprobación que se estimen procedentes, que en cualquier caso será obligatoria en el caso de que el informe presentado sea desfavorable.

4.- En el caso de informe de Inspección técnica de Edificios favorable ,y en su caso,una vez subsanadas las deficiencias descritas en un informe de Inspección técnica de Edificios desfavorable, se emitirá certificado acreditativo por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de haber superado la inspección con dicho resultado.

5.- El Certificado de haber pasado la Inspección Técnica de Edificios deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios acompañado de Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

6.- 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 por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

7.- Asimismo, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia de Primera ocupación del edificio; en su defecto, licencia de obras y, a falta de ambas, certificado final de obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren

en sus archivos y registros que se encuentren a disposición de los interesados.

8.- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de Edificios por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular de derechos o intereses legítimos sobre la edificación (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de 6 meses desde el incumplimiento del plazo establecido al efecto.

#### Artículo 7.- El Certificado de la Inspección Técnica de Edificios.

1.- El certificado favorable de la Inspección Técnica de Edificios se concederá dentro de los tres meses siguientes de la presentación en el registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén de la solicitud, conjuntamente con el informe favorable y ficha correspondiente.

En el caso de que el informe presentado fuese desfavorable, los tres meses computarán desde la fecha de la presentación del informe técnico acreditativo de la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el Informe de Inspección Técnica del Edificio.

2.- Una vez concedido el certificado favorable de la inspección, el propietario o propietarios estarán obligados a exponer al público dicho certificado en un lugar visible del inmueble, o en su defecto, junto al informe técnico favorable, el certificado acreditativo del silencio producido.

3.- El Ayuntamiento de Jaén directamente o a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá concertar convenios de colaboración con los Registros de la Propiedad de Jaén al objeto de ofrecer la máxima publicidad e información posible sobre los inmuebles que han superado la correspondiente inspección y en general, sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente Ordenanza.

#### Artículo 8.- Registro de Inspección Técnica de Edificios y Libro del Edificio.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro Informatizado de Inspección Técnica de Edificios, dependiente del Gerencia Municipal de Urbanismo, en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de los Edificios que se presenten.

2. El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:

- Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
- Fecha de construcción ó de no constar año aproximado de su realización.
- Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del

alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.

- Inspecciones técnicas realizadas.
- En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las Inspecciones Técnicas se hayan realizado.

3. La función del Registro es el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificios y sus correspondientes Fichas Técnicas de Edificios se unirán 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.

5.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a lo prevenido en el artículo 37 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 9.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.- El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones exigibles de seguridad constructiva, facultará al propietario o a los titulares legítimos de derechos sobre la edificación en el caso previsto en esta Ordenanza, para solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento ó la Gerencia Municipal de Urbanismo tenga establecida para la rehabilitación total del edificio.

2.- El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios donde se exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones exigibles de seguridad constructiva, facultará a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que, previas las comprobaciones oportunas, se requiera a los interesados para que en el plazo máximo de seis meses soliciten licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes y presenten el correspondiente proyecto técnico visado por el Colegio Profesional que corresponda.

3. Si del informe de Inspección Técnica de Edificios resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, previas las comprobaciones oportunas y mediante la correspondiente orden de ejecución.

Llevadas a cabo por el propietario del inmueble, las medidas de seguridad que requería la situación de riesgo inminente existente, este recabará de técnico competente la revisión y adecuación de las mismas, estando obligado con tal fin, a presentar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo Certificado Técnico de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Una vez salvada la situación de emergencia, para la realización de las restantes obras de conservación sobre el inmueble se estará a lo dispuesto en el punto 5 del art.4 de la presente Ordenanza.

Artículo 10.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.- Transcurrido el plazo establecido en el artículo 6 y Disposición Transitoria Única sin haberse cumplimentado la inspección técnica del edificio, la Gerencia Municipal de Urbanismo le ordenará la realización de la misma, otorgándole el plazo de tres meses para hacerla.

Cumplido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se hubiese dado cumplimiento a lo ordenado, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá realizar la inspección de forma subsidiaria y a costa del propietario, notificándole la identidad del técnico colegiado que se haya designado para realizar la inspección y el coste estimativo de la actividad.

2.- Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el párrafo anterior, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios pertinentes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación e idoneidad técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección.

En caso de no formalizarse los convenios antes citados, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determinen.

4.- La formalización de los convenios antes señalados y el encargo a los técnicos que hayan de realizar la inspección se adecuará a las previsiones presupuestarias establecidas para ello por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Artículo 11.- Régimen sancionador.

1.- El incumplimiento por el propietario de las ordenes de ejecución de obras resultantes de la Inspección Técnica de Edificios determinará la incoación y, en su caso, sanción en los términos previstos en la Legislación del Suelo y Normas que la desarrollen.

2.- El incumplimiento por parte del propietario legal de un inmueble de la presentación en tiempo y forma de los informes ITE y Fichas Técnicas del

Edificio, según los plazos que establece el artículo 6.2 para el primer informe y el art. 6.5 para las renovaciones periódicas, tendrá la consideración de infracción grave a los efectos de esta Ordenanza, lo cual será sancionado con la imposición de una multa de 1.499 euros, salvo que este proceda a la subsanación del incumplimiento durante el plazo específico dictado a tal efecto, en cuyo caso la infracción tendrá la consideración de leve, y será sancionada con multa de 749 euros.

3.- La realización de actos por parte del propietario legal de un inmueble que supongan obstaculización a la labor de inspección de los técnicos que la lleven a cabo por ejecución subsidiaria tendrá la consideración de infracción muy grave a los efectos de esta Ordenanza, lo cual será sancionado con la imposición de una multa de 2.999 euros.

4.- El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

#### Artículo 12.- 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 del Ayuntamiento de Jaén.

#### Disposición Adicional Única

Se autoriza al Gerencia Municipal de Urbanismo para la creación y modificación de los modelos de solicitudes, actas, fichas y documentación complementaria que puedan dictarse en ejecución de esta Ordenanza y de sus Anexos I, II, III.

#### Disposición transitoria única.-

Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los plazos máximos generales para la presentación del primer informe de la Inspección Técnica de Edificios, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

- a).- Edificios que tengan más de 50 años y que estén catalogados en cualquier nivel de protección por el P.G.O.U. ó por algún Plan Especial de Protección y Catálogo: 1 año.
- b).- Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad y no estén incluidos en la letra anterior: 2 años.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de Edificios, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en el art. 6.5 de esta Ordenanza.

Disposición final única.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén.”