

8115/12

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA
Gerencia Municipal de Urbanismo

EDICTO

Acuerdo definitivo de aprobación de ordenanza.

Don Pablo José Venzal Contreras, Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

HACE SABER: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de octubre de 2012 ha adoptado un acuerdo de aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de Inspección Técnica de Edificaciones y Construcciones, procediendo a la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

1º.- Estimar las siguientes alegaciones:

- la inclusión de la “placa distintivo” para los inmuebles que hayan superado la ITE favorable (artículo 7).
- Concretar el plazo máximo en que deben realizarse las obras en un máximo de seis meses (artículo 9.2.a párrafo primero), y de dos meses si son urgentes (artículo 9.2.a párrafo segundo).
- Ampliar la descripción de los inmuebles contenida en la ficha del edificio.
- Modificar la redacción del artículo 5.2 en relación con los inmuebles que hayan sido objeto de rehabilitación.

- Modificar la redacción del artículo 3.1 sobre los estudios y pruebas que el técnico redactor considere necesarios realizar.
- 2º.- Desestimar el resto de las alegaciones por los motivos contenidos en el informe anteriormente transcrito.
- 3º.- Aprobar definitivamente la "Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones y Construcciones" y sus Anexos.

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, el técnico redactor determinará los trabajos y estudios previos que considere necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación, describiéndolos en el Informe de Inspección Técnica.

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, y siempre que así sea determinado previamente por los técnicos municipales a la vista de la entidad y alcance de las obras realizadas, 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.

Una vez presentada la documentación acreditativa de la realización de la Inspección Técnica, incluida Conclusión Final en la que se informa que el edificio REUNE las condiciones exigibles, o Certificación de la Efectiva Ejecución de las Obras, en su caso, según modelos oficiales aprobados, la propiedad, u otros titulares legítimos de derechos reales sobre el edificio, podrán solicitar del Ayuntamiento, previo pago de la tasa estipulada al efecto, la emisión de una Placa distintiva, con indicación del número de expediente municipal en el que se ha tramitado la Inspección Técnica

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, en un plazo máximo de 6 meses, 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, en un plazo máximo de dos meses, 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 1930.

2.- Durante el año 2014 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1931 y el 31 de diciembre de 1950.

3.- Durante el año 2015 se realizará la Inspección Técnica de los edificios con una antigüedad entre el 1 de enero de 1951 y el 31 de diciembre de 1964.

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.

Contra el acuerdo definitivo anterior sólo cabrá recurso contencioso-administrativo que se podrá interponer, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de dos meses, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada.

Almería, 25 de octubre de 2012

EL VICEPRESIDENTE DE LA GMU, Pablo José Venzal Contreras.

Anexo I
Modelos oficiales

FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN			
Identificación del edificio objeto de la ITE			
Tipo de vía	Dirección postal	Nº	Código postal
El edificio objeto de la presente ITE es de conformidad con el art. 2.2 de la vigente Ordenanza de ITE:			
<input type="checkbox"/> Un edificio o cuerpo constructivo único. <input type="checkbox"/> Parte (bloque, portal...) de un edificio o cuerpo constructivo único que es funcionalmente independiente del resto y las patologías que presenta no afectan al conjunto del edificio.			
Identificación catastral			
Según catastro, el edificio objeto de la ITE se ubica en:		Referencia/s catastral/es que identifican al edificio.	
<input type="checkbox"/> Una parcela catastral. <input type="checkbox"/> Parte de una parcela catastral. <input type="checkbox"/> Varias parcelas catastrales.			
Dirección Catastral:			
Datos Identificativos del edificio objeto de la ITE			
Datos generales	Superficie	m2 parcela	total m2 construidos
	Nº plantas	sobre rasante	bajo rasante
	Antigüedad. (Según art. 5.2)	Año	
		Licencia de Ocupación nº : CFO fecha: Otro medio de prueba:	
Elementos del edificio Nº Viviendas: Nº Locales: Nº Oficinas: Nº plazas Garaje: Nº Trasteros: Otros:			
Uso global	<input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Turístico <input type="checkbox"/> Terciario <input type="checkbox"/> Dotacional <input type="checkbox"/> Otros		
Protección PGOU	<input type="checkbox"/> Integral <input type="checkbox"/> Global <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Jardines H. y Espacios P. <input type="checkbox"/> Bienes Etnológicos		
Propiedad u otros titulares legítimos de derechos reales sobre el edificio (I)			
Nombre:		NIF/NIE/CIF	
En calidad de:			
Dirección		Número	Planta Puerta
País	C.P.	Provincia	
Municipio			
Teléfonos (separados por ";")		Correo electrónico	
Representante de la propiedad o de otros titulares legítimos de derechos reales sobre el edificio			
Nombre:		NIF/NIE/CIF	
En calidad de:			
Dirección		Número	Planta Puerta
País	C.P.	Provincia	
Municipio		- -	
Teléfonos (separados por";")		Correo electrónico	

(I) En caso de inmuebles con varios titulares, comunidades de propietarios o proindivisos, deberá designarse a una persona que actúe en nombre y representación del resto.

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

Referencia Catastral:
Dirección:

Técnico/s redactor/s del informe			
Nombre y apellidos		NIF/NIE/CIF	
Técnico 1.			
Técnico 2:			
Titulación:		Colegio profesional:	
Técnico 1.		Número de colegiado:	
Técnico 2			
Dirección	Número	Planta	Puerta
Técnico 1.			
Técnico 2:			
País C.P. Provincia	Municipio		
Técnico 1.			
Técnico 2			
Teléfonos (separados por ";")	Correo electrónico		
Técnico 1.			
Técnico 2			

Fecha/s de la inspección

Medios empleados en la inspección

Los medios de inspección empleados han sido los necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la inspección del inmueble

Estas medidas se atenderán a lo dispuesto en el art 3.2 de la Ordenanza de ITE

Se adjunta descripción completa en anexo

Se adjuntan

Plano de situación en anexo

Fotografías en anexo

1 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Referencia Catastral:
Dirección:

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3.1, C, a) de la Ordenanza de ITE Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	<input type="checkbox"/> El edificio presenta la estructura en buen estado o con mínimas afecciones que no comprometen la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio o construcción, salvo vicios ocultos, y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento.
-----------	--

A2	<input type="checkbox"/> El edificio presenta la estructura con desperfectos y deficiencias que pueden comprometer la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio o construcción, por lo que requiere la realización de obras de reparación. Descripción de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
-----------	---

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan circunstancias de urgencia se describirán en B1, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en B2.

<input type="checkbox"/>	B1 Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1 Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
--------------------------	--

Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 6 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

<input type="checkbox"/>	B2 Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2 Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
--------------------------	--

Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 2 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

2 FACHADAS Y MEDIANERAS

Referencia Catastral:
Dirección:

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3.1, C, b) de la Ordenanza de ITE Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	<input type="checkbox"/> El edificio presenta las fachadas y medianeras en buen estado o con mínimas afecciones que no suponen peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación, salvo vicios ocultos, y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento.
-----------	--

A2	<input type="checkbox"/> El edificio presenta las fachadas y medianeras con desperfectos y deficiencias que pueden suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación por lo que requiere la realización de obras de reparación.
	Descripción de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
	Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan circunstancias de urgencia se describirán en B1, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en B2.

<input type="checkbox"/> B1 Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1	
Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo	
Plazo máximo de solicitud de licencia	(Máx. 6 meses)
Plazo de ejecución	
Presupuesto estimativo	

<input type="checkbox"/> B2 Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia	
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2	
Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo	
Plazo máximo de solicitud de licencia	(Máx. 2 meses)
Plazo de ejecución	
Presupuesto estimativo	

3 ESTANQUEIDAD E INSTALACIONES GENERALES

Referencia Catastral:
Dirección:

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3.1, C, c) de la Ordenanza de ITE Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1	<input type="checkbox"/> El edificio presenta las cubiertas, paramentos, carpinterías exteriores y redes de fontanería, saneamiento y electricidad en buen estado o con mínimas afecciones que no afectan a la habitabilidad y uso efectivo, salvo vicios ocultos, y no requieren la realización de obras de reparación salvo aquellas propias de mantenimiento.
-----------	--

A2	<input type="checkbox"/> El edificio presenta las cubiertas, paramentos, carpinterías exteriores y redes de fontanería, saneamiento y electricidad con desperfectos y deficiencias que afectan a la habitabilidad y uso efectivo, por lo que requieren la realización de obras de reparación. Descripción de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres): <input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
-----------	---

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan circunstancias de urgencia se describirán en B1, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en B2.

<input type="checkbox"/> B1 Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente		
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1		
Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres):		<input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 6 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

<input type="checkbox"/> B2 Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia		
Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2		
Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres):		<input type="checkbox"/> Descripción completa en anexo
Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 2 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

4 OTRAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD Y ORNATO, QUE AFECTEN A LA HABITABILIDAD Y USO EFECTIVO DE LA EDIFICACION

Referencia Catastral:
Dirección:

A.- Desperfectos y deficiencias observados

Este apartado se cumplimentará en los términos previstos en el art. 3.1, C, d) de la Ordenanza de ITE. Se estimarán otras condiciones no contempladas en los apartados anteriores que afectan a la habitabilidad y ornato público. Señalar exclusivamente una de las dos opciones siguientes:

A1 El edificio no presenta, salvo vicios ocultos, otras deficiencias no contempladas en los apartados anteriores referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

A2 El edificio presenta otras deficiencias no contempladas en los apartados anteriores referentes al mantenimiento o recuperación de las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

Descripción de los desperfectos (máximo 130 caracteres): Descripción completa en anexo

Posibles causas de los desperfectos (máximo 130 caracteres): Descripción completa en anexo

Rellenar este apartado sólo si se ha cumplimentado la opción **A2** en el apartado anterior. Las obras que no presentan circunstancias de urgencia se describirán en B1, y las que sí presentan circunstancia de urgencia en B2.

B1 Obras de conservación o rehabilitación de carácter no urgente

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 1

Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): Descripción completa en anexo

Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 6 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

B2 Obras de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancia de urgencia

Si se señala este apartado, la propiedad del edificio deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 2

Descripción de las obras propuestas (máximo 130 caracteres): Descripción completa en anexo

Plazo máximo de solicitud de licencia		(Máx. 2 meses)
Plazo de ejecución		
Presupuesto estimativo		

EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE

Referencia Catastral:
Dirección:

El edificio presenta peligro inminente y requiere medidas de seguridad

Este apartado se cumplimentará sólo y excepcionalmente cuando concurren las circunstancias de peligro inminente descritas en el art 9.2.b) de la Ordenanza de ITE.

Las medidas que se pueden incluir en este apartado son aquéllas medidas provisionales de seguridad que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmontaje de elementos sueltos, etc.

La propiedad del inmueble deberá cumplimentar el Compromiso de Ejecución 3.

Descripción y justificación de la existencia de peligro inminente

(máximo 1400 caracteres):

Descripción completa en anexo

Descripción de las medidas

(máximo 1400 caracteres):

Descripción completa en anexo

Plazo máximo de inicio	
Plazo de ejecución	
Presupuesto estimativo	

COMPROMISOS DE EJECUCION

Referencia Catastral:
Dirección:

Cuando el edificio presente desperfectos y deficiencias, se cumplimentarán los Compromisos que a continuación se recogen

Compromiso de ejecución 1: obras de conservación o rehabilitación

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en alguno de los apartados la necesidad de acometer obras de conservación o de rehabilitación de carácter no urgente en los términos previstos en el art. 9. 2 a) de la Ordenanza de ITE.

Don/Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas, y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, así como a presentar a su terminación la Certificación de la efectiva ejecución de las obras, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE.

Para que conste, lo firmo en _____ a de _____ de 20 .

Compromiso de ejecución 2: obras de conservación o rehabilitación en circunstancias de urgencia

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en alguno de los apartados la necesidad de acometer medidas de conservación o rehabilitación acompañadas de circunstancias de urgencia en los términos previstos en el art. 9.2 a) de la Ordenanza de ITE.

Don/Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas, a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, así como a presentar a su terminación la Certificación de la efectiva ejecución de las obras, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE.

Igualmente, se compromete a hacer mención expresa, en la correspondiente solicitud de la licencia de obras, del carácter urgente de las obras solicitadas.

Para que conste, lo firmo en _____ a de _____ de 20 .

Compromiso de ejecución 3: ejecución de medidas provisionales de seguridad cuando el edificio presenta peligro inminente

Cumplimentar cuando el Informe de Inspección Técnica de la Edificación señale en el apartado existencia de peligro inminente que el edificio requiere medias de seguridad en los términos previstos en el art. 9,2 b) de la Ordenanza de ITE.

Don/Doña _____, en su calidad de _____ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a adoptar, en los plazos señalados y bajo inspección técnica, todas aquellas medidas señaladas ante la existencia de peligro inminente, comunicando de forma inmediata a la Gerencia de Urbanismo, tanto su comienzo como su efectiva instalación, mediante los correspondientes Informes Técnicos justificativos, suscritos por el técnico competente encargado de la supervisión de las medidas señaladas.

Para que conste, lo firmo en _____ a de _____ de 20 .

CERTIFICACION DE LA EFECTIVA EJECUCION DE LAS OBRAS

Referencia Catastral:
Dirección:

<p>Don/Doña</p> <p>facultativo competente, en calidad de _____, en relación con la documentación técnica de la ITE elaborada para la edificación arriba referida, suscrita en fecha _____, por el Técnico _____, con numero de expediente municipal _____, en la que se observaban desperfectos y deficiencias, y se proponían obras de conservación o rehabilitación, habiendo girado visita de inspección a la edificación, en fecha _____, CERTIFICO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Que las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, SE HAN REALIZADO de forma efectiva. <input type="checkbox"/> Que las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, NO SE HAN REALIZADO de forma efectiva. <p>Para que conste, lo firmo en _____ a _____ de _____ de 20__ .</p>
--

En cumplimiento del art. 5 de la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, se le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario y demás documentos que, en su caso, se adjunten con el mismo, serán incluidos, para su tratamiento, en un fichero automatizado del que es responsable el Ayuntamiento de Almería, Gerencia de Urbanismo. Asimismo, le informamos que la finalidad del citado fichero es la tramitación de los expedientes administrativos de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Almería y notificación de actos administrativos a los interesados. De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del tratamiento, dirigiendo una comunicación escrita a la Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Almería, Avda. Federico García Lorca, 73, 04004, Almería.