

**ANUNCIO**

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL  
INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) Y DE LA INSPECCIÓN  
TECNICA (ITE)**

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2017, aprobó inicialmente el proyecto de ordenanza reguladora del informe de evaluación de edificios (IEE) y de la inspección técnica (ITE), la cual resulta aprobada definitivamente al no presentarse reclamaciones, de conformidad con el artículo 204.2 del Reglamento Orgánico del Pleno Municipal, aprobado con fecha 27 de enero de 2009. La entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siempre que haya transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación a la Administración del Estado y a la Comunidad de Madrid.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme a lo dispuesto en el artículo 46, en relación con el 10, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LBRL, se inserta a continuación de este anuncio, el texto íntegro de la citada ordenanza.

**ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME  
DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS Y DE LA  
INSPECCIÓN TÉCNICA**

## PREÁMBULO

El artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid estableció la obligatoriedad de la inspección periódica de edificios y construcciones con antigüedad superior a 30 años (denominada ITE), con objeto de determinar su estado de conservación, así como las obras precisas de reparación, conservación y rehabilitación de dichos inmuebles.

Con fecha 31/10/2015 tuvo entrada en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con los objetivos de integrar, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima, decimoctava, decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En el Título III, del mencionado Real Decreto Legislativo 7/2015, se recoge el Informe de Evaluación de los Edificios para las edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio; las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo; y la certificación de la eficiencia energética.

La implantación del Informe de Evaluación Edificatoria que señala el legislador estatal, para el ámbito de la Comunidad de Madrid supone, de facto, la concurrencia de dos regímenes diferentes para determinar las condiciones que presenta el parque edificatorio municipal a partir de una determinada antigüedad, conforme a lo siguiente:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva sujetos a dicho Informe de Evaluación y cuyo contenido se refiere a: i) estado de conservación; ii) condiciones de accesibilidad universal; y iii) certificación energética;
- b) El resto de edificaciones que se encuentran sujetas al Informe de Inspección Técnica cuyo contenido se refiere únicamente al estado de conservación, pero que no contempla los otros dos apartados del Informe de Evaluación.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 estableció el mencionado Informe de Evaluación de Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas y las ordenanzas municipales regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo o pudiesen aprobar una reglamentación más exigente al respecto. En este sentido, mediante Decreto 103/2016, de 24 de octubre, por parte de la Comunidad de Madrid se ha regulado dicho Informe para el ámbito de la región y también se ha procedido a la creación del Registro Integrado Único, en el cual deberán ser inscritos los Informes de Evaluación de Edificios que se encuentren ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

En el Decreto autonómico se establece la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios sujetando la misma a una serie de plazos que respetan los mínimos fijados por la normativa básica estatal para los edificios de vivienda colectiva que tengan antigüedad superior a 50 años el 28 de junio de 2013, y para los que la alcancen con posterioridad.

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los dos regímenes referidos con anterioridad, estableciendo en ambos casos, en el ámbito que les corresponda según su tipología edificatoria, el primer control técnico de las edificaciones cuando cumplan 30 años de

antigüedad, y su renovación posterior cada 10 años. Ello, sin perjuicio de las relaciones que se aprueben con posterioridad a la aprobación de la Ordenanza en las cuales se determinará el plazo concreto en que deba hacerse efectiva en cada uno de los inmuebles la obligación que se regula. Dichos plazos limitativos se establecen al objeto de hacer coincidir, en la medida de lo posible, los períodos de presentación de ambos tipos de Informe con el ánimo de simplificar la gestión administrativa y procurar una cierta uniformidad en cuanto al control técnico del parque inmobiliario municipal, puesto que el Informe de Inspección Técnica instaurado en su momento por el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid contemplaba los referidos plazos, y los mismos no vulneran la normativa básica estatal ni la autonómica respecto del Informe de Evaluación Edificatoria, dado que en ella se establece la posibilidad de disponer especialidades de aplicación y otras exigencias en cuanto a este aspecto, si así se estableciera en las correspondientes ordenanzas municipales.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, incorpora en sus anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del Informe de Evaluación Edificatoria, cuya Parte I (Estado de Conservación) se incorpora en los anexos de la Ordenanza como modelo de Informe de Inspección Técnica.

## **ÍNDICE**

**Artículo 1. Objeto de la ordenanza**

**Artículo 2. Ámbito de aplicación**

**Artículo 3. Participación ciudadana**

**Artículo 4. Sujetos obligados**

**Artículo 5. Plazos de presentación y edificaciones sujetas a Informe de Evaluación o a Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 6. Vigencia y efectos del Informe de Evaluación y del Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 7. Capacitación para la suscripción de los correspondientes informes y requisitos exigibles**

**Artículo 8. Relación anual de inmuebles obligados a efectuar Informe de Evaluación de Edificios**

**Artículo 9. Relación de inmuebles obligados a realizar Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 10. Registro municipal de Edificios**

**Artículo 11. Condiciones que deben ser evaluadas respectivamente en el Informe de Evaluación del Edificio y en el Informe Inspección Técnica**

**Artículo 12. Contenido del Informe de Evaluación de los Edificios**

**Artículo 13. Contenido del Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 14. Efectos del resultado de la evaluación del estado de conservación de la edificación tanto en el Informe de Evaluación como en el Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 15. Efectos del resultado sobre condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en el Informe de Evaluación de Edificios**

**Artículo 16. Presentación del Informe de Evaluación e inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid**

**Artículo 17. Presentación del Informe de Inspección Técnica**

**Artículo 18. Del cumplimiento de la obligación formal de efectuar los respectivos Informes de Evaluación de Edificios o de Inspección Técnica**

**Artículo 19. Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación, de la adopción de medidas de seguridad y de realizar los ajustes razonables de accesibilidad**

**Artículo 20. Régimen sancionador**

**Artículo 21. De la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación de Edificios o del Informe de Inspección Técnica**

**Disposición transitoria. Fechas límite para la presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios**

**Disposición final Primera**

**Disposición final Segunda**

**Disposición final Tercera. Entrada en vigor**

**ANEXO I. Declaración responsable Informe de Evaluación Edificatoria**

**ANEXO II. Declaración responsable Informe de Inspección Técnica**

**ANEXO III. Modelo de Informe de Inspección Técnica**

## **Artículo 1. Objeto de la ordenanza**

En el marco del control técnico al que quedan sometidas las edificaciones y construcciones como medida de verificación de su estado, la presente Ordenanza tiene por objeto regular:

- a. El Informe de Evaluación respecto de los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que prevé el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de acreditar la situación en que se encuentran, en relación con su estado de conservación; con el cumplimiento de la vigente normativa sobre accesibilidad universal; así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad, en su caso, de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- b. El Informe de Inspección Técnica que establece el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para determinar el estado de conservación del resto de las edificaciones no contempladas en el apartado anterior, determinando, en su caso, las deficiencias que deben ser subsanadas.

## **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

- a) El Informe de Evaluación de Edificios será exigible a los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
  - a.1) Edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.
  - a.2) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.
- b) Al resto de edificaciones de tipología diferente a vivienda residencial colectiva que cuenten con una antigüedad superior a treinta años les será exigible el Informe de Inspección Técnica con el fin de determinar su estado de conservación.

Están excluidos del informe que proceda en cada uno de los supuestos anteriores:

- a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
- b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística. En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el correspondiente informe se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

## **Artículo 3. Participación ciudadana**

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en

cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

#### **Artículo 4. Sujetos obligados**

1. Están obligados a efectuar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica los propietarios únicos de los inmuebles, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, a cuyo objeto deberán encomendar a un técnico facultativo competente la realización del informe correspondiente.

2. Los propietarios deberán facilitar a los profesionales que realicen la inspección, el acceso a todas las zonas de los edificios que consideren necesarias para su evaluación, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

3. El Informe de Evaluación del Edificio o el Informe de Inspección Técnica se presentarán en el Ayuntamiento de Alcobendas, por los propietarios o por sus representantes legales, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según lo consignado en el apartado 5 de la declaración responsable correspondiente, según modelos que figuran en los Anexos I y II de la presente Ordenanza. Todo ello independientemente de las acciones que se hayan adoptado en el caso de haber detectado la existencia de peligro inminente en la inspección realizada.

4. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación del Edificio o, en su caso, el Informe de Inspección Técnica regulados por esta Ordenanza, tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que la normativa urbanística autonómica y la presente Ordenanza prevean.

5. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad que se recojan en el correspondiente informe, serán obligatorias para los propietarios de las edificaciones, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador previsto.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados, ante el incumplimiento del propietario, para presentar ante la Administración el informe correspondiente, así como a solicitar las ayudas que pudieran haber sido previstas, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación y los obligatorios ajustes razonables de accesibilidad, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que, derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

#### **Artículo 5. Plazos de presentación y edificaciones sujetas a Informe de Evaluación o a Informe de Inspección Técnica**

1. Los edificios sujetos al Informe de Evaluación deberán efectuar dicho informe y aportarlo ante el Ayuntamiento de Alcobendas en las fechas que se establezcan en las relaciones que se aprueben por éste o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por esta Administración y, en todo caso, en las fechas límite que se determinan en la disposición transitoria primera de la presente Ordenanza.

2. Las edificaciones de tipología diferente a residencial de vivienda colectiva que se encuentran sujetos al Informe de Inspección Técnica efectuarán el mismo y lo presentarán en el Ayuntamiento de Alcobendas en las fechas que se establezcan en las relaciones que se aprueben por éste o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del inmueble cuando fuera requerido para ello de forma expresa.

3. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos municipales detecten deficiencias en el estado general de una edificación de antigüedad superior a treinta años, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario, de forma anticipada al plazo establecido por el Ayuntamiento, para que realice el Informe de Evaluación del Edificio si su tipología es residencial colectiva o, en otro caso, el Informe de Inspección Técnica.

4. En la presente Ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará conforme al orden de prelación que se indica: mediante Acta de recepción de la obra, Certificado final de obra, Licencia de Primera Ocupación, Certificado catastral o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras. En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

5. No obstante, cuando se trate de intervenciones de rehabilitación con reestructuración general de la edificación, el plazo de presentación del Informe de Evaluación o, en su caso, el Informe de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

#### **Artículo 6. Vigencia y efectos del Informe de Evaluación y del Informe de Inspección Técnica**

1. El Informe de Evaluación y, en su caso, el de Inspección Técnica deberán renovarse con una periodicidad mínima de diez años, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

2. Dichos informes se referirán a la totalidad de un edificio o conjunto edificatorio y extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

#### **Artículo 7. Capacitación para la suscripción de los correspondientes informes y requisitos exigibles**

1. El Informe de Evaluación de los Edificios y el de Inspección Técnica podrán ser suscritos tanto por los técnicos facultativos competentes como por las entidades de inspección registradas en la Comunidad de Madrid, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos, tendrán la consideración de técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales

habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del correspondiente informe con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe por el ministerio competente.

2. Los técnicos que suscriban los correspondientes informes deberán acompañar declaración responsable según los modelos que se incorpora en los Anexos I y II. No será necesaria la declaración responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas en la Comunidad de Madrid.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios o de Inspección Técnica los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado 1. En estos supuestos no será exigible la declaración responsable prevista en el apartado 2.

4. Las deficiencias que en su caso se observen en relación con el estado de conservación del edificio y respecto de los ajustes razonables exigibles en materia de accesibilidad, se justificarán en el informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba, que tiene la obligación de informar a la propiedad de lo reflejado en el Informe de Evaluación o en el Informe de Inspección Técnica.

#### **Artículo 8. Relación de inmuebles obligados a efectuar Informe de Evaluación de Edificios**

1. El Ayuntamiento elaborará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios. Dicho listado una vez aprobado por el órgano municipal competente, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en el “Boletín Oficial” y en la sede electrónica del Ayuntamiento. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar los Informes.

2. Asimismo, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que aporten dichos informes de forma individual. En caso de comprobar que no se han realizado los referidos informes ordenará su práctica o podrá realizarlos en sustitución y a costa de los propietarios.

3. En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Evaluación del Edificio, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, el Informe de Evaluación del Edificio se considerará como no presentado.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los propietarios de dichos inmuebles podrán presentar voluntariamente el Informe de Evaluación de Edificios con anterioridad a la fecha que se establezca por el Ayuntamiento, debiendo proceder a su renovación en el plazo máximo de diez años.

## **Artículo 9. Relación de inmuebles obligados a realizar Informe de Inspección Técnica**

1. El Informe de Inspección Técnica se presentará en las fechas que se establezcan por el Ayuntamiento mediante la aprobación de la correspondiente relación por el órgano municipal competente. Dicha relación será expuesta al público de la forma que se indica en el artículo precedente.

2. En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Inspección Técnica, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, dicho Informe se considerará como no presentado.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los propietarios de dichos inmuebles podrán presentar voluntariamente el Informe de Inspección Técnica con anterioridad a la fecha que se establezca en el calendario que se apruebe por el Ayuntamiento, debiendo proceder a su renovación en el plazo máximo de diez años.

## **Artículo 10. Registro municipal de Edificios**

1. En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios que presenten un Informe de Evaluación o de Inspección Técnica con independencia del resultado favorable o desfavorable respecto de su estado de conservación; así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en este ámbito y cualquier otra información relacionada con el deber de conservación. Respecto de los edificios de tipología residencial colectiva también recogerá las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad y la etiqueta energética.

2. Este Registro de Edificios estará informatizado y recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con los informes emitidos tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Informes de Evaluación o de Inspección Técnica realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.

d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación o para llevar a cabo los ajustes razonables de accesibilidad.

3. Este Registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de exigencias legales. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

**Artículo 11. Condiciones que deben ser evaluadas respectivamente en el Informe de Evaluación del Edificio y en el Informe Inspección Técnica**

1. El Informe de Evaluación determinará el estado de conservación en que se encuentra un edificio conforme se indica en los apartados 3 y 4 siguientes, también evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para su acceso y utilización, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, incorporando la certificación de su eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

2. El Informe de Inspección Técnica tiene por objeto acreditar la situación en la que se encuentra una edificación en relación con su estado de conservación, indicando, en su caso, las obras que resulte necesario realizar para subsanar las deficiencias que se detecten en la inspección.

3. Para determinar el estado de conservación de los inmuebles tanto en el Informe de Evaluación como en el Informe de Inspección Técnica, se deberá comprobar, al menos, las siguientes condiciones básicas de la edificación:

a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) La seguridad y estabilidad de otros elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer a la vía pública.

c) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:

- La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.

- El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.

- La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

d) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

4. La inspección de las edificaciones se realizará desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad, incluyendo todas las construcciones vinculadas a él (garajes, vestuarios, portería, edificaciones secundarias, etc...) acreditando su inspección en un único Informe. Si existiesen varios edificios en una sola parcela no vinculados entre sí, se recomienda su presentación simultánea. No obstante, cuando pertenezcan a la misma propiedad, se podrá presentar un único Informe conjunto, detallando expresamente los edificios que componen dicha parcela. En el caso de varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, instalaciones de suministro de agua y saneamiento, garaje, etc...) se

recomienda la presentación de un único Informe que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes; si las deficiencias no afectasen a elementos constructivos comunes, se podrá presentar un Informe por cada edificio, siendo recomendable la presentación de todos ellos de forma simultánea.

## **Artículo 12. Contenido del Informe de Evaluación de los Edificios**

1. El Informe de Evaluación identificará el edificio gráficamente mediante un plano donde se definan tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas y mediante fotografías en color, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, los aspectos referentes a:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, comprendiendo una inspección visual de la estructura; cubiertas y fachadas (exteriores e interiores, medianeras y otros paramentos, en especial los que pudieran suponer un riesgo para la vía pública); y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento.

En el caso de que la red de saneamiento se dictamine desfavorable o se recomiende su revisión por parte del técnico actuante, el Informe que se aporte en el Ayuntamiento contendrá, como anexo obligatorio, un informe específico con imágenes sobre el estado de la citada red de saneamiento, el cual será realizado por profesional o empresa especializados, acompañado de las conclusiones y descripción de la reparaciones necesarias por parte del técnico suscriptor del Informe de Evaluación.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio fuese desfavorable, se estará a lo previsto en el artículo 14.

b) Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

c) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas. En el caso de edificios declarados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente o que cuenten con procedimiento incoado a tales efectos, los ajustes razonables en materia de accesibilidad deberán tener en cuenta la normativa de protección de los mismos.

d) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora.

No obstante lo anterior, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.

2. El Informe de Evaluación se ajustará al modelo previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento al Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, debiendo incorporar como mínimo el contenido previsto en dicho Anexo, además del exigido por el Decreto 103/2016, de 26 de octubre de la Comunidad de Madrid por el que se regula dicho informe y se crea el Registro Integrado Único.

Dicho informe se deberá realizar mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid: [www.madrid.org](http://www.madrid.org), o desde la página del Ministerio de Fomento: [iee.fomento.gob.es](http://iee.fomento.gob.es)

3. Para la realización de la inspección el técnico competente deberá visitar todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico competente deberá proponer a los propietarios la realización de las pruebas que estime indispensables para la evaluación del edificio. Se deberá consignar en el informe y en la declaración responsable, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas.

#### Artículo 13. Contenido del Informe de Inspección Técnica

1. El Informe de Inspección Técnica identificará la edificación gráficamente mediante un plano donde se definan tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas y mediante fotografías en color, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, los aspectos referentes a la evaluación de su estado de conservación, comprendiendo una inspección visual de la estructura y cimentación; cubiertas y fachadas (exteriores e interiores, medianeras y otros paramentos, en especial los que pudieran suponer un riesgo para la vía pública); y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento, de acuerdo a lo que se indica en el artículo 12.1 a) de la Ordenanza.

2. Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, el técnico verificará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y hará constar en el Informe cualquier anomalía al respecto, tal como su falta o dictamen desfavorable.

Si existieran anomalías el Ayuntamiento comunicará dichas irregularidades a la Consejería competente para que pueda llevar a cabo las acciones que estime oportunas, sin perjuicio de que, en el Informe, se especifique expresamente si las deficiencias detectadas condicionan (por sí mismas, o en combinación con otras) la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable.

4. El informe de Inspección Técnica se ajustará al modelo previsto en el Anexo III de esta Ordenanza, coincidente con la Parte I del IEE, al que se accederá desde la página web municipal: [www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org) cuyo contenido se refiere a:

- Datos generales del edificio: a) Identificación del edificio; b) Datos urbanísticos; c) Datos de propiedad; d) Datos del técnico suscriptor; e) Datos generales del edificio; f) Archivos gráficos; g) Documentación administrativa complementaria; h) Descripción normalizada de los sistemas constructivos.
- Estado de conservación: 1.1 Datos generales de la inspección 1.2 Histórico de inspecciones previas; 1.3) Valoración del estado de conservación; 1.3.1 Estado de la cimentación; 1.3.2 Estado de la estructura; 1.3.3 Estado de fachadas y medianeras;

1.3.4 Estado de cubiertas y azoteas; 1.3.5 Estado de las instalaciones; 1.4 Existencia de peligro inminente; 1.5 Valoración final del estado de conservación del edificio; 1.6 Descripción normalizada de las deficiencias de conservación del edificio; 1.7 Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.

**Artículo 14. Efectos del resultado de la evaluación del estado de conservación de la edificación tanto en el Informe de Evaluación como en el Informe de Inspección Técnica**

**1. La evaluación del estado de conservación de las edificaciones se expresará de forma inequívoca en los términos favorable o desfavorable, de acuerdo con lo siguiente:**

**FAVORABLE:** El estado de conservación se dictaminará favorable únicamente cuando el edificio cumpla satisfactoriamente los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 11 de la presente Ordenanza y no resulte necesario realizar ningún tipo de intervención.

**DESFAVORABLE:** En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado del estado de conservación se dictaminará desfavorable.

**2. En el supuesto de que el resultado sobre el estado de conservación de la edificación fuese desfavorable se deberán acompañar las fotografías de las lesiones que se detallen en el mismo, con descripción y localización de las deficiencias a subsanar, junto con las obras de reparación necesarias, debidamente priorizadas, así como el plazo estimado de su ejecución. En caso de existir un riesgo inminente, se deberá indicar las medidas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes, así como la fecha límite de actuación.**

**3. En caso de que el estado de conservación del edificio resulte desfavorable los propietarios quedan obligados a acometer dichas reparaciones sin necesidad de que se les requiera expresamente la realización de las mismas por parte del Ayuntamiento, a cuyos efectos se establece un plazo de SEIS MESES, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentar el Informe de Inspección Técnica, para solicitar la correspondiente licencia de obras o, en su caso, formalizar declaración responsable, a efectos de acometer la totalidad los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento el inicio y finalización de las obras.**

**Tanto la solicitud de licencia como, en su caso, la declaración responsable que se formalice deberán comprender las obras necesarias para subsanar la totalidad las deficiencias señaladas en el Informe.**

**4. En el supuesto de edificios en situación urbanística de fuera de ordenación, se aplicará el régimen de autorización de obras previsto en la Ordenanza específica de aplicación.**

**5. El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, que en ningún caso podrá ser superior a SEIS MESES, contados desde la notificación de la misma o desde la formalización de la declaración responsable. Ello, sin perjuicio de que el Ayuntamiento señale expresamente plazo diferente como consecuencia de la comprobación, por los Servicios Técnicos municipales, de deficiencias que aconsejen el inicio y ejecución de las obras en un plazo inferior.**

**6. Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que**

se describan las obras realizadas, con fotografías expresivas de los elementos reparados o sobre los que se haya actuado, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el correspondiente Informe y en los anexos que se hubieren presentado, y en el que se deberá manifestar de forma expresa que el estado de conservación del edificio resulta favorable.

7. En el caso de peligro inminente por existir algún tipo de riesgo para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o quienes transiten por sus inmediaciones y/o bienes, la propiedad del inmueble está obligada a adoptar, de forma inmediata y bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas cautelares inmediatas de prevención precisas para eliminar dicha situación de riesgo inminente hasta la realización de de las obras de reparación necesarias; debiendo comunicar por escrito al Ayuntamiento dicha circunstancia, acompañando informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas. En el informe se expresarán las medidas inmediatas de seguridad que hayan sido adoptadas o los motivos de fuerza mayor que han imposibilitado su adopción, justificando que no admiten demora.

#### **Artículo 15. Efectos del resultado sobre condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en el Informe de Evaluación de Edificios**

1. En cuanto al resultado de la Parte Segunda del Informe de Evaluación de los Edificios, referido a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, el técnico actuante determinará, bajo su criterio y responsabilidad, si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Se entenderá por ajuste razonable las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad de forma universal de forma eficaz, segura y práctica, y que no supongan una carga desproporcionada. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal se entenderá que no constituye una carga desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

2. En caso de que por el técnico suscriptor del Informe de Evaluación del Edificio se determine que el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, los propietarios quedan obligados a acometer dichos ajustes sin necesidad de que se requiera expresamente por parte del Ayuntamiento, a cuyos efectos se establece un plazo de SEIS MESES, que finalizará el mes de junio del año siguiente al de la obligación de presentar el Informe de Evaluación del Edificio, para solicitar la correspondiente licencia de obras a efectos de acometer los trabajos correspondientes, debiendo aportar la memoria descriptiva de los mismos o, en su caso, el correspondiente proyecto técnico y comunicar por escrito al Ayuntamiento su inicio y finalización.

3. El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras de accesibilidad será el que se indique en el acto de otorgamiento de la licencia, que en ningún caso podrá ser superior a SEIS MESES, contados desde la notificación de la misma.

4. El resultado de la parte tercera del Informe de Evaluación del Edificio será la calificación energética que disponga el Certificado de Eficiencia Energética.

## **Artículo 16. Presentación del Informe de Evaluación e inscripción en el Registro de la Comunidad de Madrid**

**1. Dentro los plazos correspondientes los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento de Alcobendas la siguiente documentación:**

**a) Archivo informático tipo referenciacatastral.ief, generado por la aplicación informática descrita en el artículo 12.2 de la presente Ordenanza.**

**b) Archivo informático tipo referenciacatastral.pdf, con idéntico contenido que el anterior y generado por la misma aplicación informática, que deberá estar firmado por técnico competente y por el propietario o su representante legal.**

**c) Archivo informático tipo referenciacatastralDR.pdf que contenga la declaración responsable referida en el artículo 7.2, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.**

**2. El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses a contar desde la recepción completa del Informe de Evaluación de los Edificios y documentación adjunta, deberá comunicar el mismo a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda, para su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.**

**Dicha comunicación se llevará a cabo por vía telemática, mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid, [www.madrid.org](http://www.madrid.org), adjuntando los archivos electrónicos descritos en el apartado 1.**

**3. Cuando a la vista de la documentación recibida del Informe de Evaluación de los Edificios se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, el Ayuntamiento comunicará al órgano anteriormente referido la realización de las obras pertinentes, una vez finalizadas, por vía telemática mediante la aplicación informática señalada en el apartado anterior.**

**4. Si por la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda de la Comunidad de Madrid se comunicara que la documentación remitida resulta incompleta o que se aprecia alguna deficiencia formal que impide su inscripción, el Ayuntamiento procederá a requerir al interesado para su cumplimentación o subsanación en el plazo de veinte días. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento de Alcobendas podrá realizar cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados, advirtiéndole que en caso de no aportar la documentación requerida se considerará como no presentado el Informe.**

**5. La inscripción se llevará a cabo en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación efectuada por el Ayuntamiento, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, en el que el plazo de tres meses no empezará a computar en tanto no sea remitida la documentación completa y/o con las subsanaciones oportunas. Transcurrido dicho plazo si el interesado no recibe comunicación en contrario, se entenderá que la subsanación ha sido correcta y se dará por cumplimentada la obligación de presentar el Informe de Evaluación, procediéndose a su inscripción en el Registro.**

**La inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del informe.**

## **Artículo 17. Presentación del Informe de Inspección Técnica**

1. La inspección técnica referida al estado de conservación de las edificaciones se cumplimentará según el modelo oficial de Informe de Inspección Técnica que se recoge en el Anexo III y se presentará junto con el correspondiente documento de declaración responsable que se incorpora en el Anexo II de la presente Ordenanza.

2. Dentro los plazos correspondientes los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento de Alcobendas:

a) Archivo informático que contenga el Informe de Inspección Técnica generado por la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional del Ayuntamiento de Alcobendas: [www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org).

b) Archivo informático que contenga la declaración responsable generado por la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional del Ayuntamiento de Alcobendas: [www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org) , firmada por el técnico competente suscriptor del Informe de Inspección Técnica.

3. De apreciarse la existencia de alguna deficiencia formal o que la documentación que conforma el Informe de Inspección Técnica se encuentra incompleta se requerirá al interesado para que proceda a su subsanación o cumplimentación en el plazo de veinte días, advirtiéndole que en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará como no presentado el Informe.

Una vez presentado el Informe de Inspección Técnica completo, se procederá a su anotación en el Registro de Edificios.

## **Artículo 18. Del cumplimiento de la obligación formal de efectuar los respectivos Informes de Evaluación de Edificios o de Inspección Técnica**

1. Cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica.

Los respectivos Informes deberán ser realizados y presentados en el Ayuntamiento dentro de los plazos que se determinen en las relaciones anuales que periódicamente se aprueben por el órgano competente del Ayuntamiento de Alcobendas.

En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de los inmuebles que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar y presentar los respectivos Informes podrán solicitar dichas subvenciones.

2. Incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica.

Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica respecto de las diferentes edificaciones sin haberse acreditado con la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente Informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones o inspecciones, así como su presentación sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplida la respectiva obligación de formalizar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica.

La falta de presentación del correspondiente Informe, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con

apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización de la inspección de forma subsidiaria a su costa.

No se otorgarán licencias de obra de ningún tipo que afecten a los elementos comunes respecto de las edificaciones que no hayan aportado el correspondiente Informe al que se encuentren sujetos en el plazo correspondiente, excepto para realizar obras de reparación de carácter urgente que el propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento mediante la presentación del oportuno informe técnico. Si dicha necesidad y urgencia son apreciadas por los Servicios Técnicos municipales, se dictará la oportuna orden de ejecución de obras; sin perjuicio de la obligación de la propiedad, en su caso, de adoptar las medidas inmediatas de seguridad que sean necesarias.

Incumplida la obligación de presentar el Informe al que se encuentre sujeto una edificación en los plazos que hayan sido establecidos con carácter general por el Ayuntamiento o en el plazo en que expresamente haya sido requerido, los propietarios de los correspondientes inmuebles no tendrán derecho a obtener las ayudas o subvenciones municipales que se hubieren previsto para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación; de accesibilidad o para la mejora de la eficiencia energética.

**Artículo 19. Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación, de la adopción de medidas de seguridad y de realizar los ajustes razonables de accesibilidad**

Determinarán la pérdida inmediata del derecho a obtener las ayudas municipales que pudieran estar previstas para la realización de obras derivadas del deficiente estado de conservación; de accesibilidad o para la mejora de la eficiencia energética, los siguientes supuestos:

- a) La falta de adopción inmediata, bajo dirección técnica competente, de todas aquellas medidas provisionales preventivas precisas para eliminar una situación de riesgo inminente, así como la falta de comunicación por escrito al Ayuntamiento de esta circunstancia o la no presentación del informe técnico justificativo suscrito por el técnico actuante sobre la correcta ejecución de las mismas.
- b) La falta de solicitud de licencia municipal de obras o, en su caso, la formalización de la correspondiente declaración responsable en el plazo de seis meses para la posterior realización de los trabajos de subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados respecto del estado de conservación; para la realización de obras de accesibilidad o para la mejora de la eficiencia energética.
- c) La falta de terminación de las obras en el plazo establecido en la licencia de obras otorgada o la declaración responsable formalizada, o en el de seis meses si éste no se indica en las mismas, a contar desde la fecha de su notificación.

Los citados incumplimientos también darán lugar a la disposición, con cargo a los obligados, de las medidas urgentes de seguridad necesarias para eliminar una situación de riesgo inminente; así como a que el órgano municipal competente requiera la ejecución de las obras en el plazo improrrogable de dos meses, con advertencia de que, en el caso de incumplimiento del nuevo plazo, se ordenará su ejecución subsidiaria sobre la base de lo dictaminado en el correspondiente Informe de Evaluación o de Inspección Técnica y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias. Todo ello, sin perjuicio de la adopción de las medidas sancionadoras previstas en la normativa de aplicación.

## **Artículo 20. Régimen sancionador.**

A tenor de lo previsto en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica la primera o sucesivas veces en tiempo y forma, constituye infracción urbanística leve sancionada de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de la referida norma.

El importe de la sanción por dicho incumplimiento será de 600 euros. No obstante, dicha cantidad podrá ser incrementada hasta la cantidad de 6.000 euros cuando, a criterio de los Servicios Técnicos municipales, el edificio presente patologías que perjudiquen a edificios colindantes o puedan suponer riesgo potencial para la integridad física de las personas (usuarios del propio edificio, terceras personas o quienes transiten por sus inmediaciones).

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **Artículo 21. De la ejecución subsidiaria del Informe de Evaluación de Edificios o del Informe de Inspección Técnica.**

Ante el incumplimiento por parte del obligado de realizar y presentar el correspondiente Informe de Evaluación o de Inspección Técnica, el Ayuntamiento podrá ordenar su realización de forma subsidiaria, a costa del mismo, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicables.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

### **Fechas límite para la presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios**

Sin perjuicio de los plazos que se dispongan en las relaciones anuales que se elaboren por el Ayuntamiento, la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, en las fechas límite que a continuación se indican:

1. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.
2. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de cincuenta años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de este número como en los del número 1) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, solo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión.

3. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

4. Al objeto de evitar duplicidades cuando al momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios exista un Informe de Inspección Técnica en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 12.1, el Informe resultante de aquella se integrará como parte del Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo este completarse en aquellos aspectos que le falten.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** Se faculta al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para aprobar las relaciones de las edificaciones obligadas a presentar el Informe de Evaluación de Edificios o el Informe de Inspección Técnica, así como las fechas en que los mismos deban aportarse ante el Ayuntamiento, sin perjuicio de comunicación expresa de ello a los propietarios obligados.

No obstante las relaciones que se aprueben, cuando los Servicios Técnicos municipales detecten deficiencias en el estado de conservación de un inmueble, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario que realice de forma anticipada y aporte el correspondiente Informe en el plazo que expresamente se especifique en el requerimiento que se practique.

**SEGUNDA.** El Informe de Inspección Técnica se presentará conforme al modelo obligatorio que se incluye como Anexo III de la Ordenanza, facultándose al titular del órgano competente por razón de la materia en cuestión para modificarlo o actualizarlo.

**TERCERA.** De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza reguladora de la inspección técnica de edificios aprobada inicial y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 30/11/2010, publicada en el BOCM el 10/03/2011 y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

**ANEXO I**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO**

Declaración responsable del técnico competente firmante del Informe de Evaluación del Edificio con referencia catastral nº ..... ,situado en .....

y con nº de registro del Certificado de Eficiencia Energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid .....

D

.....  
.....  
..... mayor de edad, con NIF/NIE nº ..... , teléfono ..... , correo electrónico ..... , titulación habilitante ..... , colegio profesional .....  
.....  
nº de colegiado ..... , y domicilio en .....  
.....  
....., actuando en nombre propio y bajo su responsabilidad,

**DECLARA**

- 1º. Que se encuentra habilitado para el ejercicio de la profesión.
- 2º. Que no está sometido a ningún tipo de presión comercial, financiera o de otra índole que pueda afectar a la imparcialidad de su juicio.
- 3º. Que tiene, en su caso, suscrita póliza de seguro de responsabilidad civil en vigor, con cobertura suficiente para hacer frente a las responsabilidades derivadas de la firma del presente Informe de Evaluación del Edificio.
- 4º. Que ha visitado todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio, habiendo realizado, en su caso, las pruebas que haya estimado indispensables.
- 5º. Que la/s visita/s de inspección y pruebas indispensables que ha/n posibilitado la realización de este Informe de Evaluación del Edificio ha/n tenido lugar el/los día/s .....
- 6º. Que se ha entregado a la propiedad del edificio, o a su representante legal, el Informe de Evaluación del Edificio y se ha informado de su contenido.
- 7º. Que el contenido del Informe de Evaluación del Edificio en los diversos archivos y documentos que se presentan es idéntico.

En ..... a ..... de ..... de .....

Fdo. ....  
(Nombre y apellidos)



**ANEXO III**

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA**

*Datos generales del edificio*

| <b>A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>   |             |                   |  |
|---|-------------|-------------------|--|
| Tipo de Vía:  |             | Vía:              |  |
| Nº:   | Piso/Letra: | C.P.              |  |
| Población: ALCOBENDAS   |             | Provincia: MADRID |  |
| Otras Ref. Catastrales y Observaciones <sup>(1)</sup> :   |             |                   |  |
| El edificio objeto del presente informe es:   |             |                   |  |
| <input type="checkbox"/> Un único edificio<br><input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto<br><input type="checkbox"/> Otro caso: |             |                   |  |
| Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:   |             |                   |  |
| <input type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Sí, indicar cuales:   |             |                   |  |

<sup>(1)</sup> Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.

| <b>B. DATOS URBANÍSTICOS</b> |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Planeamiento en vigor:       | Clasificación:       |
| Ordenanza:                   | Nivel de protección: |
| Elementos protegidos:        |                      |

| <b>C. DATOS DE PROPIEDAD <sup>(2)</sup></b>   |              |                  |  |
|---|--------------|------------------|--|
| Régimen jurídico de la propiedad:   |              |                  |  |
| <input type="checkbox"/> Comunidad de Propietarios <input type="checkbox"/> Propietario único<br><input type="checkbox"/> Varios propietarios <input type="checkbox"/> Otros: |              |                  |  |
| Titular:  |              | NIF/CIF:         |  |
| Dirección:  |              |                  |  |
| C.P.:   | Población:   | Provincia:       |  |
| Tfno. Fijo:   | Tfno. Móvil: | E-mail:          |  |
| Representante:  |              | En condición de: |  |
| NIF/CIF:  | Dirección:   |                  |  |
| C.P.:   | Población:   | Provincia:       |  |
| Tfno. Fijo:   | Tfno. Móvil: | E-Mail:          |  |

<sup>(2)</sup> Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

**D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME**

|                  |              |               |
|------------------|--------------|---------------|
| Técnico:         |              | NIF/CIF:      |
| Titulación:      |              |               |
| Colegio Oficial: |              | Nº Colegiado: |
| Dirección:       |              |               |
| C.P.:            | Población:   | Provincia:    |
| Tfno. Fijo:      | Tfno. Móvil: | E-Mail:       |

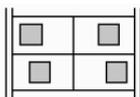
**E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO**

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| Superficie parcela (m <sup>2</sup> ):   | Superficie construida (m <sup>2</sup> ):                | Altura sobre rasante (m): |
| Uso característico/principal del edificio:  |   |                           |
| <input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Administrativo<br><input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Otro: |   |                           |
| Nº total de plantas sobre rasante:  | Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal: |                           |
| Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:   | Uso(s) secundario(s):                                   |                           |
| Nº total de plantas bajo rasante:   | Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:  |                           |
| Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:  | Uso(s) secundario(s):                                   |                           |
| Nº total de viviendas:  | Superficie media (m <sup>2</sup> ):                     |                           |
| Nº total de locales:  | Superficie media (m <sup>2</sup> ):                     |                           |
| Nº total de plazas de aparcamiento:   | Superficie media (m <sup>2</sup> ):                     |                           |
| Nº total de trasteros:  | Superficie media (m <sup>2</sup> ):                     |                           |
| Año de construcción:  | Referencia <sup>(3)</sup> :                             |                           |
| Año de rehabilitación integral:   | Referencia <sup>(3)</sup> :                             |                           |

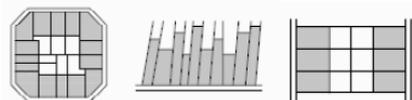
<sup>(3)</sup>Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio <sup>(4)</sup>:

Edificación/exenta aislada o pareada en parcela/bloque abierto:



Edificación entre medianeras/adosada/edificación en manzana cerrada:



Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales <sup>(4)</sup>:

Un solo núcleo de escaleras:

Sin ascensor

Con 1 ascensor

Con 2 o más ascensores

Nº medio de viviendas por planta:

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

Nº total de escaleras:

Nº total de ascensores:

Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

<sup>(4)</sup>Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio

**F. ARCHIVOS GRÁFICOS**

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

**G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA**

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencias de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de Ejecución entre otras:

**Nombre del documento Nº 1:**

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

**Nombre del documento Nº 2:**

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

**Nombre del documento Nº 3:**

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

**Nombre del documento Nº 4:**

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

**H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS****CIMENTACIÓN****Sistemas de contención**

- Muro de piedra       Muro de fábrica bloque       Muro pantalla  
 Muro de fábrica ladrillo       Muro hormigón armado       Se desconoce/Otro:

**Cimentación superficial**

- Zapatas, zanjas, pozos mampostería       Zapatas o zanjas hormigón  
 Losa       Se desconoce/Otro:

**Cimentación profunda**

- Pilotes       Pantallas       Se desconoce/Otro:

Observaciones:

**ESTRUCTURA**

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
| <b>Estructura vertical</b>  | <b>Muros de carga:</b><br><input type="checkbox"/> De piedra <input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo<br><input type="checkbox"/> De hormigón armado <input type="checkbox"/> De bloque cerámico<br><input type="checkbox"/> De adobe <input type="checkbox"/> De bloque hormigón<br><input type="checkbox"/> De tapial<br><input type="checkbox"/> Con entramado de madera |   | <b>Pilares:</b><br><input type="checkbox"/> De ladrillo<br><input type="checkbox"/> De fundición<br><input type="checkbox"/> De acero<br><input type="checkbox"/> De hormigón armado                 | <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:   |
| <b>Estructura horizontal<br/>Planta Tipo</b>  | <b>Estructura principal (vigas):</b><br><input type="checkbox"/> De madera<br><input type="checkbox"/> Metálicas<br><input type="checkbox"/> De hormigón armado   | <b>Forjado (Elementos secundarios, viguetas):</b><br><input type="checkbox"/> De madera<br><input type="checkbox"/> Metálica<br><input type="checkbox"/> De hormigón armado               | <b>Forjado (Entrevigado):</b><br><input type="checkbox"/> Tablero<br><input type="checkbox"/> Revoltón<br><input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica<br><input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón | <input type="checkbox"/> Forjado reticular<br><input type="checkbox"/> Losa hormigón<br><input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro: |
| <b>Estructura horizontal<br/>Suelo. Planta en contacto con terreno <sup>(5)</sup></b> | <b>Forjado:</b><br><input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo<br><input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo  | <b>Forjado Sanitario:</b><br><input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo<br><input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo  | <input type="checkbox"/> Solera  | <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:   |
| <b>Estructura de cubierta</b>   | <b>Forjado horizontal y:</b><br><input type="checkbox"/> Capa formación pte.<br><input type="checkbox"/> Tabiquillos+tablero<br><b>Forjado inclinado:</b><br><input type="checkbox"/> Hormigón armado<br><input type="checkbox"/> Otro:   | <b>Cerchas, pórticos:</b><br><input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado+tablero<br><input type="checkbox"/> Vigas metálicos+ tablero<br><input type="checkbox"/> Vigas madera+tablero | <input type="checkbox"/> Tablero cerámico<br><input type="checkbox"/> Tablero madera<br><input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich  | <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:   |
| Observaciones:  |   |   |  |   |

<sup>(5)</sup> Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la Planta Baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

**CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS**

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
| <b>Fachada principal</b><br><br>Superficie (m <sup>2</sup> )<br><br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:   | Acabado visto en Fachada Principal:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br><input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón<br><input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón<br><input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich<br><input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico <input type="checkbox"/> Otros: |   | Acabado Revestido en Fachada Principal:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total<br><input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Chapado piedra<br><input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Chapado metálico<br><input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Otros:<br><input type="checkbox"/> Aplacado cerámico |  |
|  | Dispone de Cámara de Aire:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce  |   | Dispone de Aislamiento térmico:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce   |  |
| <b>Otras fachadas, fachadas a patios y medianerías<sup>(6)</sup></b><br><br>Superficie (m <sup>2</sup> )<br><br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total: | Acabado visto en Otras Fachadas:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:<br><input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón<br><input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Panel prefabr. hormigón<br><input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Panel Metálico/Sandwich<br><input type="checkbox"/> Fábrica bloque cerámico <input type="checkbox"/> Otros:    |   | Acabado Revestido en Otras Fachadas:<br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total<br><input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Chapado piedra<br><input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Chapado metálico<br><input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Otros:<br><input type="checkbox"/> Aplacado cerámico    |  |
|  | Dispone de Cámara de Aire:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce  |   | Dispone de Aislamiento térmico:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce   |  |
| <b>Carpintería y vidrio en huecos</b><br><br>Superficie (m <sup>2</sup> )<br><br>% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:                                | Tipo de carpintería predominante:<br><input type="checkbox"/> Madera<br><input type="checkbox"/> Acero<br><input type="checkbox"/> Aluminio<br><input type="checkbox"/> PVC<br><input type="checkbox"/> Otros:   |   | Tipo de vidrio predominante:<br><input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva<br><input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Con capa de control solar<br><input type="checkbox"/> Triple acristalamiento   |  |
|  | <b>Azotea/Cubierta Plana</b><br><br>Superficie (m <sup>2</sup> )<br><br>% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:   |   | <b>Cubierta inclinada:</b><br><br>Superficie (m <sup>2</sup> )<br><br>% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:   | <input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Fibrocemento<br><input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Asfáltica<br><input type="checkbox"/> Teja cemento <input type="checkbox"/> Chapa acero<br><input type="checkbox"/> Pizarra <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc |
| Dispone de aislamiento térmico:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce                     |  | Dispone de lámina impermeabilizante:<br><input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce |  |  |
| Observaciones:   |  |   |  |  |

<sup>(6)</sup>Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

**INSTALACIONES DEL EDIFICIO**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Saneamiento<br/>Evacuación de<br/>aguas</b></p> | <p><input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación</p> <p><input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público</p> <p><input type="checkbox"/> Dispone de Sist. de Evacuación propio (fosa séptica, etc.)</p>  | <p><input type="checkbox"/> Bajantes vistas</p> <p><input type="checkbox"/> Bajantes empotradas</p> <p><input type="checkbox"/> Otro:</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Colectores vistos</p> <p><input type="checkbox"/> Colectores Enterrados</p> <p><input type="checkbox"/> Otro:</p>  |
| <p><b>Abastecimiento<br/>de agua</b></p>              | <p><input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua</p> <p><input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público</p> <p><input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc. )</p>  | <p><input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados</p>  |
| <p><b>Instalación<br/>eléctrica</b></p>               | <p>El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes):</p> <p><input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP)</p> <p><input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial</p> <p><input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de Servicios comunes</p> <p><input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales</p> <p><input type="checkbox"/> Otros:</p>   | <p><input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados</p>  |
| <p><b>Calefacción</b></p>                             | <p><input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectiva/Central:</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Caldera comunitaria</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Bomba de calor</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Otro:</p> <p>Combustible Calefacción Colectiva/Central:</p> <p><input type="checkbox"/> GLP                      <input type="checkbox"/> Electricidad</p> <p><input type="checkbox"/> Gasóleo                    <input type="checkbox"/> Leña/biomasa</p> <p><input type="checkbox"/> Gas Natural                <input type="checkbox"/> Otros:</p> | <p>En caso contrario, indicar:</p> <p>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción:</p> <p>% viviendas con Caldera (Gas canalizado):</p> <p>Indicando:</p> <p><input type="checkbox"/> Propano                    <input type="checkbox"/> Gas Natural</p> <p>% viviendas con Caldera Gasóleo:</p> <p>% viviendas con Calefacción eléctrica:</p> <p>Indicando:</p> <p><input type="checkbox"/> Bomba de calor   <input type="checkbox"/> Radiadores</p> <p>% con Otros:</p> |
| <p><b>Agua Caliente<br/>Sanitaria ACS</b></p>         | <p><input type="checkbox"/> El edificio dispone de Sistema ACS central</p> <p>Combustible para producción ACS:</p>  | <p>En caso contrario, indicar:</p> <p>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS:</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad<br><input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa<br><input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros:<br><input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS   | % viviendas con Calentadores (Gas canalizado):<br>Indicando:<br><input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural<br>% viviendas con Calentadores (Gas embotellado):<br>Indicando:<br><input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano<br>% viviendas con Calentadores eléctricos:<br>% con Otros: |
| <b>Gas canalizado para instalaciones domésticas</b> | % de viviendas locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico:<br><input type="checkbox"/> Propano<br><input type="checkbox"/> Gas Natural   | <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local<br><input type="checkbox"/> Contadores individuales Centralizados  |
| <b>Refrigeración</b>                                | <input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración:<br><input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento<br><input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento  | En caso contrario, indicar:<br>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado):<br>Nº de aparatos de aire acondicionado vistos en fachada:  |
| <b>Ventilación y renovación del aire</b>            | El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas:<br><input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos<br><input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros:<br><input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación. | Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación:<br><input type="checkbox"/> Mecánica<br><input type="checkbox"/> Natural<br><input type="checkbox"/> Híbrida  |
| <b>Protección Contra Incendios</b>                  | El edificio dispone de:<br><input type="checkbox"/> Un sistema de detección de incendios <input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores<br><input type="checkbox"/> Un sistema de alarma <input type="checkbox"/> Columna seca<br><input type="checkbox"/> Extintores móviles <input type="checkbox"/> Boca de incendios equipada   |  |
| <b>Protección Contra el rayo</b>                    | El edificio dispone de:<br><input type="checkbox"/> Parrarayos de puntas <input type="checkbox"/> Un sistema de protección contra sobretensiones transitorias<br><input type="checkbox"/> Parrarayos Faraday <input type="checkbox"/> Red de Tierra<br><input type="checkbox"/> Parrarayos con sistemas activos (ionizantes)   |  |

Otro tipo de parrarayos:

**Instalaciones de Comunicaciones ICT**

El edificio dispone de:

- Antenas para recepción de TDT
- Antena para recepción de TV satélite
- Acceso de pares de cobre
- Otras instalaciones de ICT
- Acceso de telecomunicaciones por cable
- Acceso de fibra óptica
- Accesos inalámbricos

Observaciones:

## ESTADO DE CONSERVACIÓN

### 1.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN

Fecha/s de visita:

Nº de viviendas inspeccionadas:

Nº de locales u otros usos inspeccionados <sup>(7)</sup>:

Impedimentos a la hora de realizar la visita <sup>(7)</sup>:

Medios empleados durante la inspección <sup>(7)</sup>:

Pruebas o catas realizadas <sup>(7)</sup>:

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:

Observaciones:

<sup>(7)</sup>La inspección a realizar es de carácter visual y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

### 1.2 HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS

Fecha de última inspección:

Técnico:

Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:

Observaciones:

## 1.2. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

### 1.3.1. CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan – por si mismas o en combinación con otras – la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (cimentación):

Favorable

Desfavorable

*En caso de valorar como desfavorable, se establecerá, sí procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

### 1.3.2. ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan – por si mismas o en combinación con otras – la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

Favorable

Desfavorable

*En caso de valorar como desfavorable, se establecerá, sí procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

### 1.3.3. FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan – por si mismas o en combinación con otras – la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

Favorable

Desfavorable

*En caso de valorar como desfavorable, se establecerá, sí procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

#### 1.3.4. CUBERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan – por si mismas o en combinación con otras – la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

**Favorable**

**Desfavorable**

*En caso de valorar como desfavorable, se establecerá, sí procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

### 1.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan – por si mismas o en combinación con otras – la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

Favorable

Desfavorable

*En caso de valorar como desfavorable, se establecerá, sí procede:*

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

#### 1.4 EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE<sup>(8)</sup>

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

<sup>(8)</sup> A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas.

#### 1.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

FAVORABLE

DESFAVORABLE

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En

a

Firmado, el Técnico competente:

### 1.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta.

Exclusivamente, a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves" las que, por sí mismas o en combinación con otras, condicionan el resultado del estado de conservación del edificio como "Desfavorable".

Defic.  
Grave

#### DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN

|                    |   |                          |
|--------------------|---|--------------------------|
| <b>Cimentación</b> | Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivada de problemas en cimentación         | <input type="checkbox"/> |
|                    | Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación | <input type="checkbox"/> |
|                    | Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas de problemas en cimentación                           | <input type="checkbox"/> |
|                    | Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación   | <input type="checkbox"/> |
|                    | Asiento de soleras derivadas de problemas en cimentación  | <input type="checkbox"/> |
|                    | Deformación y/o rotura de solados derivado/derivadas de problemas en cimentación.                 | <input type="checkbox"/> |
|                    | Abombamiento de muros de contención   | <input type="checkbox"/> |
|                    | Otras deficiencias en Cimentación   | <input type="checkbox"/> |

#### DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA

|                              |  |                          |
|------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Estructura Vertical</b>   | Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical         | <input type="checkbox"/> |
|                              | Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical | <input type="checkbox"/> |
|                              | Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical                                  | <input type="checkbox"/> |
|                              | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical  | <input type="checkbox"/> |
|                              | Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical   | <input type="checkbox"/> |
|                              | Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical   | <input type="checkbox"/> |
|                              | Fisuras en pilares de la estructura vertical   | <input type="checkbox"/> |
|                              | Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical                                       | <input type="checkbox"/> |
|                              | Otras deficiencias en la Estructura Vertical   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Estructura Horizontal</b> | Fisuras y/o grietas en forjados  | <input type="checkbox"/> |

|                                |  |                          |
|--------------------------------|--|--------------------------|
|                                | Fisuras y/o grietas en vigas   | <input type="checkbox"/> |
|                                | Deformaciones anormales del forjado  | <input type="checkbox"/> |
|                                | Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal | <input type="checkbox"/> |
|                                | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal            | <input type="checkbox"/> |
|                                | Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal                         | <input type="checkbox"/> |
|                                | Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal       | <input type="checkbox"/> |
|                                | Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado                                 | <input type="checkbox"/> |
|                                | Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal     | <input type="checkbox"/> |
|                                | Otras deficiencias en la Estructura Horizontal                                       | <input type="checkbox"/> |
| <b>Estructura de Cubierta</b>  | Deformación de faldones de la estructura de cubierta                                 | <input type="checkbox"/> |
|                                | Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta                                     | <input type="checkbox"/> |
|                                | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta           | <input type="checkbox"/> |
|                                | Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta                        | <input type="checkbox"/> |
|                                | Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta                   | <input type="checkbox"/> |
|                                | Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta               | <input type="checkbox"/> |
|                                | Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta                 | <input type="checkbox"/> |
|                                | Otras deficiencias en Estructura de Cubierta   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Estructura de escaleras</b> | Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras                                       | <input type="checkbox"/> |

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | Abombamiento de muros de escalera   | <input type="checkbox"/> |
|  | Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras                                 | <input type="checkbox"/> |
|  | Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera                        | <input type="checkbox"/> |
|  | Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras   | <input type="checkbox"/> |
|  | Otras deficiencias de la Estructura de Escaleras  | <input type="checkbox"/> |
| <b>DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES</b>                                 |   |                          |
| <b>Cerramientos<br/>verticales:<br/>Fachadas,<br/>Medianerías y<br/>Huecos</b> | Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores                                | <input type="checkbox"/> |
|  | Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios                                 | <input type="checkbox"/> |
|  | Fisuras y/o grietas en las medianerías  | <input type="checkbox"/> |
|  | Abombamiento de muros de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|  | Deformación o rotura de carpinterías de huecos  | <input type="checkbox"/> |
|  | Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento | <input type="checkbox"/> |
|  | Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|  | Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros                 | <input type="checkbox"/> |
|  | Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros  | <input type="checkbox"/> |
|  | Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en muros de cerramientos  | <input type="checkbox"/> |
|  | Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas                                      | <input type="checkbox"/> |
|  | Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas                                    | <input type="checkbox"/> |
|  | Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías                           | <input type="checkbox"/> |
| Otras deficiencias en los muros de cerramiento                                 | <input type="checkbox"/>  |                          |

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| <b>Acabados de Fachada</b>                    | Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores   | <input type="checkbox"/> |
|   | Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios  | <input type="checkbox"/> |
|   | Abombamiento del revoco en muros de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|   | Humedades en revoco de muros de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|   | Presencia de vegetación y de microorganismo (moho, musgo, bacterias...) en revoco de muros de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|   | Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de fachadas  | <input type="checkbox"/> |
|   | Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas  | <input type="checkbox"/> |
|   | Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento  | <input type="checkbox"/> |
|   | Otras deficiencias los acabados de la fachada  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Carpintería Exterior y acristalamiento</b> | Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores  | <input type="checkbox"/> |
|   | Presencia de microorganismos en carpintería exterior (moho, musgo, bacterias...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera  | <input type="checkbox"/> |
|   | Erosión de los materiales en carpintería exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior   | <input type="checkbox"/> |
|   | Ausencia de acristalamiento o vidrios rotos y/o desprendidos   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Elementos Adosados a Fachada</b>           | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los elementos adosados a fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc. | <input type="checkbox"/> |
| <b>Otros Elementos de Fachada</b>             | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.  | <input type="checkbox"/> |
|   | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Otras deficiencias</b>                     | Otras deficiencias en cerramientos verticales  | <input type="checkbox"/> |
| <b>DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS</b>    |  |                          |
| <b>Azoteas y cubiertas planas</b>             | Ausencia, deformación y/o roturas de las membranas impermeabilizantes en azoteas   | <input type="checkbox"/> |

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
|   | Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Ausencia, deformación y/o roturas de juntas de dilatación en azoteas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de azoteas  | <input type="checkbox"/> |
|   | Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en azoteas  | <input type="checkbox"/> |
|   | Anidamiento de aves en azoteas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico)   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Cubiertas inclinadas</b>                               | Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta   | <input type="checkbox"/> |
|   | Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.  | <input type="checkbox"/> |
|   | Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta   | <input type="checkbox"/> |
|   | Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta  | <input type="checkbox"/> |
|   | Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en cubiertas  | <input type="checkbox"/> |
|   | Anidamiento de aves en cubiertas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canelones en cubierta  | <input type="checkbox"/> |
|   | Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico)  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Otros Elementos de Cubierta</b>                        | Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de otros elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc. | <input type="checkbox"/> |
| <b>DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO</b> |  |                          |
| <b>Instalación de Abastecimiento Agua</b>                 | Humedades y/o filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de aguas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Otras deficiencias en las instalación de abastecimiento de agua  | <input type="checkbox"/> |

|                                   |   |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| <b>Instalación de saneamiento</b> | Humedades y/o filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento | <input type="checkbox"/> |
|                                   | Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento                           | <input type="checkbox"/> |
|                                   | Otras deficiencias en la Instalación de Saneamiento   | <input type="checkbox"/> |

### 1.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| <b>Instalación Eléctrica</b>            | Boletín de Instalador de la Instalación Eléctrica del edificio  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Instalaciones de Calefacción ACS</b> | Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción   | <input type="checkbox"/> |
|   | Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción  | <input type="checkbox"/> |
|   | Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria   | <input type="checkbox"/> |
|   | Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Instalación de Ascensor</b>          | Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas   | <input type="checkbox"/> |
|   | Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Instalaciones de Protección</b>      | Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios   | <input type="checkbox"/> |
|   | Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Instalación de Gas</b>               | Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio   | <input type="checkbox"/> |
|   | Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio   | <input type="checkbox"/> |
| <b>Depósitos Combustible</b>            | Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible  | <input type="checkbox"/> |
|   | Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Inst. Telecomunicaciones ICT</b>     | Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar: | <input type="checkbox"/> |
| <b>Otra documentación:</b>              |   |                          |