

## ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

### EXPOSICION DE MOTIVOS

La legislación urbanística ha regulado desde sus inicios el deber de mantener en condiciones de seguridad y salubridad las edificaciones, instalaciones y terrenos, como un interés jurídicamente protegido por el ordenamiento jurídico y con el propósito de evitar riesgos para las personas y bienes. Esta reglamentación no es actual, pues el citado deber forma parte del contenido del derecho de propiedad y su actualización o necesidad de cumplimiento dependen de la trasgresión de dicho interés.

La configuración del deber de conservación ha seguido una evolución paralela a la del desarrollo teórico de las potestades administrativas y a la del sistema de distribución del poder territorial que desde la aprobación de la Constitución Española, confiere capacidad legislativa a las comunidades autónomas y potestad reglamentaria a las corporaciones locales. Es en este ámbito en el que se ha de entender inmerso lo que podríamos denominar “sistema normativo de protección urbanística”, en cuya cúspide se encuentra la legislación básica estatal, en cuyo desarrollo intervienen las administraciones autonómicas y en el que las administraciones municipales, cerrado el sistema, concretan y ejecutan lo dispuesto por las otras dos administraciones.

El Ayuntamiento de Palma, ejerciendo la potestad reglamentaria que deriva de su autonomía administrativa, y ejecutando las competencias que en materia urbanística le confieren la ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, con su modificación por la ley 57/03 de medidas para la modernización del gobierno local, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto legislativo 781/86, de 18 de abril, ley 10/90, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la comunidad autónoma de las islas Baleares, aprobó la ordenanza municipal sobre protección de edificios, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 22 de diciembre de 2004, siendo modificada por el ayuntamiento pleno en fecha 21 de diciembre de 2006, en cuanto al contenido de su disposición transitoria primera, prorrogando los plazos para una aplicación progresiva de la ordenanza.

La entrada en vigor de la ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca y la ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de les Illes Balears, refuerza la cobertura legal de la ordenanza al establecer que las ordenanzas municipales pueden regular la obligación de acreditar periódicamente la seguridad del inmueble y la existencia de una póliza de seguros del edificio que sea suficiente para cubrir estas contingencias.

Al propio tiempo la ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca regula también las consecuencias del incumplimiento por parte de los propietarios de las ordenes de ejecución que dicte el Ayuntamiento a fin de mantener los terrenos, las urbanizaciones y las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público estableciendo un sistema de multa coercitiva del diez al veinte por ciento del valor de las obras que sea necesario realizar para cumplir los requisitos anteriormente citados, que será

notificada con el otorgamiento de un último plazo con advertencia de la ejecución subsidiaria a costa de la persona propietaria, si no subsana las deficiencias dentro de este último plazo.

Por todo ello, se hace necesario revisar la ordenanza a fin de adaptarla al contenido normativo de la ley, previsto en sus artículos 83 y 84, de forma que se sustituya el sistema sancionador previsto en la ordenanza para estar en consonancia con la ley de capitalidad, que prevé un sistema de multa coercitiva pero no un procedimiento sancionador con tipificación de infracciones para los casos de incumplimiento de las ordenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento. Igualmente, y haciendo uso de la habilitación legal de dicha ley de capitalidad para que las ordenanzas municipales establezcan la obligatoriedad de la presentación de estos informes de inspección de forma periódica, como paso previo para valorar la posibilidad de dictar tal vez una orden de ejecución, y a fin de garantizar el cumplimiento de dicha obligación se acude al mismo sistema de multas coercitivas para conseguir la presentación del informe.

Para alcanzar dichos objetivos, y a la vez clarificar el objeto de la ordenanza, siempre dentro del marco jurídico de la protección de la edificación para evitar riesgos para personas y bienes, se cree necesario regular en esta ordenanza únicamente el deber de la propiedad de aportar unos informes técnicos de sus edificaciones con la periodicidad que se establece en dicha ordenanza, a fin de conseguir una prevención necesaria en la seguridad de determinados elementos exteriores y de estructura de los edificios.

La necesidad de esta Ordenanza se acentúa si tenemos en cuenta la importancia del patrimonio histórico artístico existente en el casco antiguo de Palma, y también del desarrollo urbanístico de los últimos años, especialmente los años sesenta, como consecuencia del fenómeno turístico. Efectivamente, nuestra ciudad, como municipio turístico, debe velar por el cumplimiento de la obligación de mantener en buen estado de conservación los bienes inmuebles, destinados a viviendas, y también los establecimientos dedicados a la industria hotelera y su oferta complementaria, sin olvidar la defensa de nuestro patrimonio.

Igualmente se considera que, de acuerdo con la normativa citada y el vigente texto refundido de la ley de suelo, aprobado por R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se pueden recoger también otras consecuencias de la no presentación voluntaria del informe de inspección de aquellos edificios de los que se detecte un mal estado de conservación que suponga la adopción de medidas correctoras, en el caso que estas medidas sean incumplidas. En definitiva, lo que supone el incumplimiento del deber de rehabilitación, elemento integrante de la función social de la propiedad, y del que es pueden derivar además de las medidas citadas otras tales como la expropiación de la edificación o su venta o sustitución forzosa en la forma prevista en la normativa de aplicación.

Por otra parte, y habiendo ya finalizado el primer plazo otorgado por la ordenanza en vigor para la aplicación paulatina de la misma, y aproximándonos al cierre del segundo período con un resultado más bajo del deseado, se propone un nuevo escalonamiento en la aplicación de la ordenanza, haciéndonos eco también de las peticiones del colectivo técnico afectado para poder asumir las peticiones de encargo que tienen asignadas en orden a realizar los informes de inspección. Dicho escalonamiento se hace en función del número de edificios obligados a la inspección periódica por año de edificación, agrupándolo de forma que sea asumible por todos los interesados.

Por todo lo expresado se propone el siguiente texto:

### **ARTICULO 1. Objeto de la ordenanza y obligados a la presentación del informe**

El objeto de esta ordenanza es la regulación de la obligación formal de los propietarios de los edificios y construcciones de una antigüedad superior a veinticinco años de presentar periódicamente un informe de inspección técnica en el que se haga constar el estado de seguridad de los elementos exteriores de aquellos, tales como fachadas colindantes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras. Dicho informe deberá acompañarse de un seguro del edificio que cubra la responsabilidad civil por posibles daños a terceros causados por los elementos citados y objeto de inspección. Todo ello sin perjuicio del deber general de conservación y mantenimiento de las edificaciones y construcciones por parte de sus propietarios en todo momento para evitar situaciones de peligro para personas y bienes. El Ayuntamiento se reserva la potestad de requerir en cualquier momento a la propiedad de cualquier edificación o construcción la presentación de un informe de inspección técnica de edificios por razones de seguridad apreciadas en un expediente administrativo tramitado al efecto.

En los casos de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta ordenanza en cuanto afecte a elementos comunes del edificio, le corresponde a la comunidad de propietarios de conformidad con la normativa reguladora de la materia.

### **ARTICULO 2. Forma y contenido del informe.**

El informe de inspección técnica de edificios, que será emitido por técnico competente de acuerdo con la ley 38/1999 de ordenación de la edificación y demás normativa vigente en la materia, consistirá en un informe basado en una inspección visual sobre el estado de seguridad de los elementos exteriores de los edificios y construcciones tales como fachadas colindantes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras, en el que se haga constar la presencia de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro para personas y bienes.

El informe se ajustará al modelo cuyo contenido mínimo de referencia se aporta como anexo a la presente ordenanza y se acompañará de un plano de situación y fotografías interiores y exteriores del edificio, que en todo caso comprenderá todas las lesiones detectadas, debiendo presentarse visado por el colegio profesional correspondiente, por duplicado y acompañado de otra copia en CD en formato PDF.

Dicho anexo recoge el informe dividido en tres partes, \_: apartado I: informativo (edificio, propiedad, incidencias), apartado II: de diagnóstico (datos técnico inspector colegiado, análisis estado de conservación del inmueble, verificaciones de inspecciones exigibles por otra normativa, conclusiones estado de conservación del edificio, planos de situación, documentación fotográfica, fichas de inspección ) y apartado III: de obras realizadas derivadas del informe (datos del técnico colegiado que ha intervenido en las obras de

conservación si las hubiere, actuaciones previas, resultado y justificación de las medidas de verificación adoptadas, descripción de las obras y medidas de carácter urgente realizadas, autorizaciones administrativas, solicitud de ayuda fiscal y observaciones). Dicho apartado III puede presentarse con posterioridad si las obras derivadas del informe aun no se hubieran realizado en el momento de la presentación del informe de inspección (apartados I y II). Este apartado III no es necesario presentarlo si el informe es favorable.

El seguro del edificio se presentará junto con el informe favorable. En caso de informe desfavorable con resultado de obras se podrá aportar a la finalización de las mismas para que se pueda dar por cumplido el deber de conservación.

### **ARTICULO 3.-consecuencias de la presentación del informe y del seguro.**

Una vez presentado en el ayuntamiento el informe y la acreditación de la existencia de póliza de seguros en las condiciones señaladas en el artículo 1 de esta ordenanza y, previa comprobación de su contenido formal y material, y los requerimientos que deban hacerse para su completación en su caso, que se harán de acuerdo con las normas que regulen el procedimiento administrativo aplicable en cada momento, se procederá a dictar la correspondiente resolución para su inscripción formal en el Registro de Informes de Inspección Técnica de Edificios.

Si el mencionado informe no es favorable y se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de conservación y/o seguridad comprendidas en los supuestos 4º y/o 5º, el propietario, solicitará licencia para su ejecución en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en el Ayuntamiento del informe de inspección técnica del edificio, que deberá ejecutar en los plazos que en la licencia se indiquen, aportando seguidamente el apartado III del informe de inspección completado.

En el caso de que en el momento de realizarse el informe se concluya la necesidad de realizar medidas de verificación para determinar el alcance de las lesiones de los elementos constructivos objeto de inspección, (supuesto 3 del apartado II del anexo) éstas se podrán realizar desde la presentación en el Ayuntamiento del apartado II citado, aportando en un plazo máximo de dos meses desde entonces la completación del informe indicando el supuesto del anexo en que hayan de incardinarse el edificio en atención a la seguridad de los citados elementos constructivos. En tanto esto no sea, así no se tendrá por concluido el informe de inspección, y por tanto estará sometido al régimen que regula su no presentación, en los términos previstos en su artículo 6.

Si del informe de inspección técnica de edificios se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente se podrán realizar al amparo de una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento previo informe urgente de los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de que la propiedad del inmueble afectado puede aportar en cualquier momento la documentación técnica necesaria para obtener licencia de obras o instar una orden de ejecución para dichas obras.

El procedimiento para dictar la orden de ejecución correspondiente y las consecuencias de su incumplimiento se regularán por la normativa vigente en la materia en cada momento, con la

aplicación de las medidas pertinentes, tales como multas y otras medidas cautelares, así como la ejecución subsidiaria de las obras a costa de los propietarios de los inmuebles afectados.

Una vez ejecutadas las obras derivadas del informe de inspección técnica de edificios se pueden solicitar y hacer efectivas las ayudas establecidas en las correspondientes ordenanzas fiscales, aportando para ello completado el apartado III del informe de inspección.

Con la notificación del Decreto de inscripción del informe de inspección favorable del edificio en el Registro de Inspección Técnica de Edificios (supuestos 1 y 2 del anexo), se acompañará una plantilla en papel de la placa distintiva de la inscripción, según el modelo que figura en el anexo de la presente Ordenanza, con la fecha del Decreto de inscripción, núm. de Decret, núm. de expediente, fecha de renovación y dirección del inmueble. Esta placa tendrá las características previstas al anexo y se colocará en la fachada del edificio en un sitio visible desde la vía pública.

Igualmente, con la aportación del apartado III del informe, en el caso de que el informe concluya con la realización de obras necesarias para garantizar la seguridad de los elementos constructivos objeto de inspección, ya sea mediante la concesión de una licencia urbanística o mediante el cumplimiento de una orden de ejecución, se acompañará la citada plantilla a los efectos previstos en el apartado anterior.

#### **ARTICULO 4. Plazo de presentación del informe y de su renovación**

Los propietarios deberán presentar en el Ayuntamiento el informe técnico objeto de esta ordenanza, acompañado del seguro correspondiente dentro del año natural en que la edificación alcance la antigüedad de veinticinco años, sin perjuicio de los plazos que se establecen en la disposición transitoria primera para la aplicación escalonada de la presente ordenanza.

El mencionado informe se renovará cada diez años desde su inscripción en el Registro de inspección técnica de edificios.

A los solos efectos previstos en esta ordenanza, a aquellos propietarios de edificios que, con independencia de su antigüedad, hayan sido objeto de una rehabilitación integral que cubra los elementos constructivos objeto del informe previsto en esta ordenanza, se les tendrá por cumplimentado su deber de conservación.

Estos extremos habrán de ser convenientemente acreditados por técnico competente haciéndose constar también las circunstancias descritas en el artículo 2, apartado 3º relativas a autorizaciones municipales concedidas, certificaciones municipales de finalización de las obras cuando sean requeridas, y aportación de póliza de seguro del edificio, que garantice la seguridad del mismo frente a terceros en los terminos establecidos en esta ordenanza. En estos supuestos la fecha del certificado municipal de final de la obra de rehabilitación integral se tendrá como fecha de inicio de la antigüedad del edificio a los efectos de esta ordenanza,



debiendo presentar informe de inspección técnica de edificios a los veinticinco años desde aquella fecha.

#### **ARTICULO 5. Registro de informes de inspección técnica de edificios**

A los efectos previstos en esta ordenanza se constituirá un Registro público de informes de inspección técnica de edificios en el que quedará constancia de la fecha de inscripción de cada informe relativo a cada edificio que se presenten de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

#### **ARTICULO 6. Consecuencias del incumplimiento de los deberes de conservación de los inmuebles.**

La no presentación voluntaria del informe y del seguro objetos de esta ordenanza por parte de la propiedad del edificio y responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza, dentro de los plazos para ello establecidos, podrá dar lugar a la imposición de una multa coercitiva de 600 € por cada parte determinada que conforme el edificio, independientemente de su uso, ya sea vivienda, local u otros, sin que se supere el límite establecido por la legislación vigente.

No podrán concederse ayudas a la rehabilitación total o parcial de los edificios sin cumplir con la obligación de presentar el informe de la inspección técnica de edificios en los términos y plazos previstos en esta ordenanza.

Así mismo, el incumplimiento del propietario en la acreditación periódica del buen estado de conservación de su inmueble, junto con la comprobación municipal del mal estado de su conservación y mantenimiento, podrá dar lugar, además a las medidas cautelares y complementarias siguientes:

a. Suspensión total o parcial en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y profesionales y de servicios, autorizaciones, permisos, concesiones o cualquier otro título administrativo, así como la de la habitabilidad del edificio, en tanto no se adopten las medidas correctoras propuestas por la administración municipal, y en la forma prevista en la legislación vigente

b. El incumplimiento de la propiedad en la adopción de las medidas correctoras propuestas por la administración municipal, además de a otras medidas previstas en la normativa vigente, podrá dar lugar a los procedimientos de ejecución forzosa previstos en la normativa en vigor, entre los que se encuentran los de ejecución subsidiaria de las citadas medidas correctoras o las de expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de los deberes referentes a la rehabilitación, incumplimiento de la función social de la propiedad, en la forma y condiciones previstos en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación territorial y urbanística.

#### **DISPOSICION ADICIONAL.**

Única. En desarrollo de la presente Ordenanza, se podrán celebrar convenios con instituciones, colegios profesionales, asociaciones empresariales, federaciones y otras

asociaciones que permitan la conjugación de los intereses públicos y privados dentro de los límites de su texto.

## **DISPOSICION TRANSITORIA**

Plazos de aplicación progresiva

A los efectos de facilitar la aplicación de la ordenanza de forma progresiva, se establecen los siguientes plazos para la presentación de los informes técnicos de edificios, en función del año de su construcción, y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

<i>Edificios anteriores a 1900 y/o catalogados...</i>	<i>.....hasta el 31/12/2009</i>
<i>Edificios entre 1900 y 1910.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2010</i>
<i>Edificios entre 1911 y 1930.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2011</i>
<i>Edificios entre 1931 y 1940.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2012</i>
<i>Edificios entre 1941 y 1950.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2013</i>
<i>Edificios entre 1951 y 1960.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2014</i>
<i>Edificios entre 1961 y 1965.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2015</i>
<i>Edificios entre 1966 y 1970.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2016</i>
<i>Edificios entre 1971 y 1980.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2017</i>
<i>Edificios entre 1981 y 1993.....</i>	<i>.....hasta el 31/12/2018</i>

## **DISPOSICION DEROGATORIA.**

Queda derogada la ordenanza municipal sobre protección de edificios, así como cuantas normas municipales, de igual o inferior rango, se opongan a la presente ordenanza

## **DISPOSICIONES FINALES**

Primera. En todo lo no previsto en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa de régimen local y cualesquiera otras disposiciones de carácter general, autonómico y/o municipal que resulten de aplicación.

Segunda. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicada en el BOIB.