



**0.70.ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DEL  
AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO.**

El Ayuntamiento Pleno, teniendo en cuenta:

1. Que por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2013 se aprobó inicialmente la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Logroño en los términos referidos en el anexo del mismo, sometiéndola a información pública y audiencia a los interesados por un plazo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
2. Que el Boletín Oficial de La Rioja nº 72 de fecha 14 de junio de 2013 publicó el anuncio de exposición al público por dicho plazo. Se expuso también en el tablón de edictos de este Ayuntamiento hasta el día 19 de julio de 2013.
3. Que han sido presentadas las alegaciones siguientes:
  - a) Día 1 de julio de 2013, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales, presentada por correo electrónico. Piden una aclaración al art. 6 referente a los técnicos competentes para efectuar la Inspección.

Contestación: Los técnicos competentes para realizar la inspección tienen que ser aquellos que la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación considera tales, sin que el Ayuntamiento pueda ir más allá de esta norma, puesto que lo único que podría hacer es copiar literalmente el contenido de esta Ley. En este sentido no está de más hacer referencia a que la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas sigue el mismo criterio, puesto que en su art. 6, al regular la capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios (que engloba la Inspección técnica de edificios, además de otras cuestiones), considera que podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera 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, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava, esto es, que mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación.

Por todo ello se considera que la Ordenanza es lo suficientemente clara y no requiere de más explicaciones.

Conclusión: No se estima

b) Con fecha 5 de julio es presentada por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón Y Rioja una en la que plantean una matización al artículo 6 referente a los técnicos competentes para la inspección técnica y que el proceso de edificación concluye con la recepción de la obra, por lo que la conservación no formaría parte de la edificación

Contestación: Se reitera el contenido de la contestación dada a la alegación del apartado a).

Por otra parte no hay si no afirmar que la conservación de los edificios y en consecuencia la Inspección técnica, forma parte del proceso edificatorio, en base al principio de que lo accesorio sigue a lo principal. No tendría sentido que la Ley de Ordenación de la edificación otorgase competencia a los arquitectos para intervenir en la construcción de un edificio residencial y se admitiese que una vez construido el mantenimiento o la inspección corresponden también a otros titulados. Hay que entender que dicho informe, en la medida que mayormente irá referido a una edificación residencial, no entra dentro de las competencias de un Ingeniero Industrial, por lo que dicha titulación no faculta para emitir informes sobre la situación y medidas correctoras a adoptar en un inmueble residencial, siendo competencia -en la medida que afecta a la edificación- de un Arquitecto Técnico (siempre que, no conlleve la ejecución de obras que afecten a la estructura del edificio), o, en su caso, a un Arquitecto, pero siempre a titulaciones académicas dentro del ámbito de la edificación. No tiene sentido que la inspección técnica no entre en la competencia para redactar un proyecto de obra, puesto que la inspección tiene como finalidad lograr que las construcciones tengan un adecuado estado de conservación por lo que necesariamente está vinculada a las ordenes de ejecución conservación y rehabilitación, por lo que es de todo punto razonable que la competencia se reconozca a los técnicos que la tienen para la redacción de los correspondientes proyectos de obra. Cabe considerar que la titulación de Ingeniería Industrial no habilita a estos profesionales para redactar informes cuyo objeto prevalente sea dictaminar el estado de conservación de un edificio destinado a uso residencial o habitacional por incardinarse directamente en el campo de las atribuciones que son propias de otros técnicos titulados, esto es, de los Arquitectos y de los Arquitectos Técnicos.

A mayor abundamiento, la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de atribuciones

profesionales, establece en su art. 2 que los ingenieros y arquitectos técnicos tendrán la plenitud de facultades y atribuciones en el ejercicio de su profesión dentro del ámbito de su respectiva especialidad técnica, específica para: 2. 1. a) La redacción y firma de proyectos que tengan por objeto la construcción, reforma, reparación, conservación, demolición, fabricación, instalación, montaje o explotación de bienes muebles o inmuebles, en sus respectivos casos, tanto con carácter principal como accesorio, siempre que queden comprendidos por su naturaleza y características en la técnica propia de cada titulación. Luego parece muy claro que la competencia exclusiva para la edificación conlleva también la correspondiente a la conservación.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Burgos, Sala de lo contencioso-administrativo, sección 1ª, Sentencia de 16 de noviembre de 2012, rec. 281/2011, desestimó un recurso interpuesto por los Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales de Madrid y el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Segovia, contra un acuerdo del Ayuntamiento de Segovia por el se aprobaba la Ordenanza municipal de aplicación de la Inspección Técnica de Edificio, en relación con las competencias de los Ingenieros Industriales y las de los Ingenieros Técnicos para la inspección. E igualmente la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia de 7 Feb. 2013, rec. 4505/2012. Nº de Sentencia: 105/2013, desestimó el recurso de apelación promovido por la Representación legal del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Galicia, contra la Sentencia núm. 197/12, de 9 de Julio, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Vigo (Pontevedra), por la que se le desestimó su recurso contencioso-administrativo contra unas resoluciones del Excmo. Ayuntamiento de Vigo (Pontevedra) en relación con la falta de competencia de los Ingenieros industriales para elaborar informes de inspección técnica de edificios destinados a viviendas.

Conclusión: No se estima.

c) Con fecha 5 de julio es presentada por la Federación de Empresarios de La Rioja, Asociación Profesional de Instaladores Electricistas, una en la que plantean que la Ordenanza recoja la obligación de revisar las instalaciones eléctricas de los edificios sujetas al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias.

Contestación: Las Instalaciones eléctricas serán tenidas en cuenta a efectos de la Inspección Técnica de Edificios en el sentido establecido en el artículo 7 de la Ordenanza, referido al contenido de las actas de inspección técnica el cual es lo suficientemente claro de que tiene que tratarse de las condiciones mínimas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y

consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo descritas en el artículo 1 de la misma, por lo que todo lo que tenga que ver con estas medidas será objeto de la inspección, y no otras.

No obstante para mayor claridad se matiza el apartado 1.1.e) del artículo 7, que quedará redactado en el sentido siguiente:

Art. 7.1.1.e) Estado general de otros elementos e instalaciones del edificio en relación con la seguridad Constructiva, anotando el estado de aquellos situados en el interior del edificio que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como barandillas, falsos techos, tabiques, elementos ornamentales, instalaciones de gas, fontanería y electricidad, entre otros.

Conclusión: No se estima

d) Con fecha 11 de julio se ha presentado por D. Pedro Luis Díez Macon en rep. del Foro del Casco Antiguo de Logroño una en la que propone que se sustituya “podrá” por “deberá”, en el art. 10.2, que se añada un punto tercero al mismo art. 10, que tenga en cuenta la situación social de los propietarios a la hora de obtener subvenciones municipales, así como que las subvenciones se otorguen proporcionales a los ingresos, que el informe de Inspección y la ejecución de las obras de subsanación pueda puede llegar a ser gratuito o en pago fraccionado y que al art. 8.2, se añada un párrafo para que el plazo para solicitar la correspondiente licencia urbanística sea matizado en función de la gravedad o urgencia de la obra según el criterio técnico.

Contestación: En cuanto a las alegaciones referidas al art. 10 no se considera procedente su aceptación, dado que las subvenciones que en su caso conceda el Ayuntamiento tendrán que ser reguladas en las Bases que se elaboren, y que estarán en función de varios aspectos, entre ellos las disponibilidades presupuestarias, situación económica y personal de los interesados, etc. no siendo objeto de la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios la regulación de estos extremos, y además en caso de incumplimiento la ordenanza es suficientemente clara del mecanismo de reacción.

En lo que se refiere al art. 8, hay que tener en cuenta que la Inspección de Edificios no deroga ni modifica las obligaciones en materia de conservación de edificios, si no que se incardina dentro de una política más amplia de fomento de la conservación y la rehabilitación de edificios, y en un sentido más amplio, de la regeneración de nuestros pueblos y ciudades, por lo que si un edificio presenta desperfectos que hagan precisa una intervención urgente,

sigue vigente la normativa urbanística que regula las obligaciones de los propietarios de mantener los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Conclusión: No se estima

e) Con fecha 15 de julio de 2013 el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos presenta una en la que solicitan que se definan las titulaciones habilitantes según la Ley de Ordenación de la Edificación, que se tenga en cuenta la importancia de que el Técnico ITE tenga capacidad legal para realizar el proyecto de adecuación y que se establezcan las tasas en caso de ejecución subsidiaria de la inspección.

Contestación: En el tema de las titulaciones habilitantes no hay si no reiterar el contenido de la contestación dada a la alegación del apartado a).

En lo que respecta a la capacidad legal para realizar el proyecto de adecuación, se entiende implícita en la titulación exigida en la Ley, y la materia del coste en caso de ejecución subsidiaria, no puede ser objeto de la ordenanza, pues tendrá que ser tenido en cuenta cuando se acuerde la ejecución ante el incumplimiento de los obligados o ser objeto de alguna actuación posterior en la que el Ayuntamiento defina las actuaciones pertinentes en caso de que se tenga que acudir a este procedimiento.

Conclusión: No se estima

f) Con fecha 19 de julio de 2013, el Colegio oficial de Arquitectos de La Rioja presenta una en la que realizan las siguientes observaciones: Que se elimine la expresión viviendas del art. 1.1. así como del resto de artículos de la Ordenanza donde aparece, por poder conducir a confusión; Que los edificios que tengan incoado expediente de ruina se eximan de la ITE hasta que se resuelva el expediente; Realizan una alusión a los técnicos competentes del art. 6.1; Que se adopte como modelo de las actas de Inspección el anexo II, Modelo tipo de informe de evaluación de edificios del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para evitar duplicidades y que se incluyan las instalaciones que puedan general defectos graves en la seguridad o la habitabilidad; Proponen una ligera modificación del art. 8.2; En el art. 9.6 proponen que se añada la palabra grave; En el art. 10, aluden a que las subvenciones que se concedan se lleven a cabo en concordancia con las disposiciones de la Ley 8/2013, sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas; en el art. 14 aluden a los posibles convenios previstos con los Colegios Profesionales, y terminan diciendo que podría ser interesante que en todos los edificios que hayan tenido una Inspección favorable se coloque

un distintivo normalizado.

Contestación: En lo que se refiere a la supresión de la expresión vivienda del art. 1.1 y otros preceptos, no se estima procedente, puesto que es el mismo concepto a que alude la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de La Rioja al establecer la obligación de la Inspección Técnica de Edificios, sin perjuicio de que la Ordenanza Municipal haya matizado luego en art. 3 los usos que se entienden incluidos en el concepto.

En relación con los técnicos competentes del art. 6.1 no hay si no reiterar el contenido de la contestación dada a la alegación del apartado a), con la cual, además, el Colegio de Arquitectos parece estar de acuerdo.

En los edificios que tenga incoado expediente de ruina pueden ser precisas, en tanto se resuelve el expediente, medidas precautorias para evitar daños a personas o cosas hasta que exista una declaración o no de ruina, por lo que no se estima procedente que estos edificios queden exentos del informe de inspección, el cual podrá contener las medidas precautorias precisas.

En relación con la alegación al art. 7, la aprobación del modelo de acta se realizará posteriormente a la entrada en vigor de la Ordenanza y se adecuará al contenido de la normativa de Evaluación técnica de edificios de la legislación estatal.

En relación con el art. 9.6, la gravedad o no de las deficiencias detectadas lo tendrá que recoger la propia acta de inspección, y así lo tendrá que recoger el modelo que se apruebe, y se corresponderán con las características de las deficiencias detectadas por el técnico autor, siendo obligatoria la subsanación de las que se consideren objeto de la inspección.

En lo que se refiere a las Instalaciones, serán tenidas en cuenta en el sentido establecido en el artículo 7 de la Ordenanza, que regula el contenido de las actas de inspección técnica, es decir si las deficiencias en las instalaciones afectan a las condiciones mínimas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, tendrán que ser consideradas en el informe de Inspección, y siempre para garantizar las condiciones de habitabilidad o uso efectivo descritas en el artículo 1 de la misma, por lo que se considera correcta la redacción del precepto.

En relación con el art. 8.2 y 9.6, se considera adecuada la redacción no estimándose precisa su modificación.

En cuanto a la referencia en el art. 10 a las subvenciones que se concedan, tendrán que estar de acuerdo con toda la normativa aplicable, sea estatal o autonómica, sin perjuicio de la posibilidad del Ayuntamiento, en base a la autonomía local, de establecer la regulación que estime procedente, dentro de las posibilidades del ordenamiento jurídico, por lo que se considera correcta la redacción del artículo.

En relación a los convenios del art. 14, en los que en su caso se suscriban, cada entidad u órgano interviniente pondrá en funcionamiento y aplicará las competencias y facultades que la Ley le otorga, y evidentemente en lo que respecta a la capacitación técnica para realizar el informe de inspección se entiende implícita en la titulación exigida en la Ley, pero a pesar de ello se estima correcta la redacción del precepto de la ordenanza. Y en lo que se refiere a la colocación de un distintivo normalizado no se estima preciso establecer otra obligación a los propietarios. .

Conclusión: No se acepta.

g) Con fecha 19 de julio de 2013, la Asociación de La Rioja de Jóvenes Arquitectos de Logroño presenta una en la que sugieren la creación de una bolsa de técnicos inspectores y la gradación de la intervenciones según su urgencia.

Contestación: El señalamiento de los técnicos ajenos al Ayuntamiento que en su caso realicen la inspección por ejecución subsidiaria si la propiedad no la realiza, se efectuará en el marco de lo establecido en la disposición adicional 1, que establece que 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, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda libremente establecer otros mecanismos dentro de lo previsto en el ordenamiento jurídico.

En lo que se refiere a la gradación de las intervenciones en función de su urgencia, ello lo tendrá que recoger el propio informe de inspección según la gravedad de las deficiencias detectadas, y así se señalará en el modelo de acta que el Ayuntamiento apruebe, y se corresponderán con las características de los defectos apreciados por el técnico autor, siendo obligatoria la subsanación de las que se consideren objeto de la inspección.

Conclusión: No se acepta.

4. Los acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fechas 24 de julio y 7 de agosto de 2013, de valoración de las alegaciones y sugerencia presentadas durante el periodo de información pública al proyecto de Ordenanza y en consecuencia al texto inicial en el que se concluye la desestimación de las alegaciones y en consecuencia en mantenimiento de la Ordenanzas en los mismos términos de al aprobación inicial, con la nueva redacción del apartado 1.1.e) del artículo 7.
5. El Acuerdo plenario de fecha 3 de octubre de 2013, por el que se desestimaron las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Socialista de fecha 1 de octubre de 2013, procediéndose a aprobar de nuevo, inicialmente, el texto del artículo 10 de la Ordenanza, el cual se sometía a un nuevo plazo de exposición al público por un plazo de 30 días.
6. La publicación del texto del artículo 10 de la ordenanza, en el Boletín Oficial de La Rioja, número 128, de fecha 11 de octubre de 2013, por un plazo de 30 días, así como su publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Logroño, por un plazo comprensivo del 14 de octubre al 18 de noviembre de 2013, sin que se hayan presentado alegación alguna.
7. El art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificado por la Ley 11/1999, de 21 de abril, los artículos 55 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1996, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes de Régimen Local y el artículo 97 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Logroño.
8. La Propuesta de Acuerdo, redactada al efecto, por el Adjunto al Director General de Patrimonio y Asistencia Jurídica a los Servicios Técnicos.

Adopta los siguientes Acuerdos:

**Primero:** Desestimar las alegaciones presentadas con base a los argumentos señalados en el expositivo 3, dando una nueva redacción al apartado 1.1.e) del artículo 7, según lo establecido en el apartado c) de dicho expositivo.

**Segundo:** Aprobar definitivamente la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Logroño, en los términos referidos en el anexo al presente acuerdo.



**Tercero:** Proceder a publicar el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de La Rioja, entrando en vigor según lo establecido en su Disposición final.

## **ANEXO**

### **ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO.**

La inspección técnica de edificios -bien conocida por sus siglas ITE- es una técnica de intervención administrativa cuyo nacimiento y desarrollo debe englobarse en el contexto de una cada vez mayor preocupación por el correcto mantenimiento de los edificios, de forma que se asegure que sigan cumpliendo su función durante el mayor tiempo posible.

De hecho, hoy en día las administraciones públicas tienden a contemplar la ITE como uno de los eslabones más importantes -pero solo uno- dentro de una política general de fomento de la conservación y la rehabilitación de edificios, y en un sentido más amplio, de la regeneración de nuestros pueblos y ciudades.

En realidad la Inspección Técnica se incardina dentro del deber de conservación de las edificaciones y construcciones, que a su vez forma parte del contenido normal del derecho de propiedad y se configura como la obligación que tienen los propietarios de mantener sus edificios en las debidas condiciones con el objetivo de preservar el buen estado del patrimonio inmobiliario de las ciudades.

El Ayuntamiento de Logroño, en el ejercicio de la potestad reglamentaria que tiene conferida por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con las modificaciones operadas por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local; el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen local; Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de

la Comunidad Autónoma de La Rioja, ha procedido a aprobar la presente Ordenanza.

En efecto, el artículo 36 de la Ley de Vivienda de La Rioja establece que los Ayuntamientos dentro del ámbito de sus competencias exigirán a los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a treinta años certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un Acta que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. Se remitirá una copia de la certificación al Ayuntamiento. Si la propiedad no realizara las inspecciones facultativas que le correspondan, el Ayuntamiento podrá realizarlas por ejecución subsidiaria.

Dicha obligación ha sido recogida igualmente en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Por ello el Ayuntamiento de Logroño ha elaborado la presente Ordenanza que consta de dos títulos, 15 artículos, una disposición adicional, una transitoria y una final, que regulan todos los aspectos precisos para que pueda llevarse a cabo de forma ordenada la Inspección Técnica de Edificios.

## **TÍTULO I. La ejecución de la inspección periódica de edificios.**

### **Artículo 1. La inspección técnica.**

1. Con objeto de determinar el estado de conservación de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a treinta años existentes en el Municipio de Logroño, se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada cinco años dirigida a comprobar las condiciones mínimas para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. En consecuencia, la Inspección Técnica de edificios pretende el reconocimiento de los edificios y construcciones para determinar las deficiencias y las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

2. Así pues, la Inspección Técnica de edificios se configura como una medida de control que procura el efectivo cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de edificios conforme a lo que se dispone la normativa vigente.

3. Todos los edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a treinta años, en el ámbito del Municipio de Logroño, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, se encuentran sujetos al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza. Quedarán exentos del sometimiento a inspección periódica los edificios declarados en ruina, mientras persista esta situación.

4. Las obligaciones establecidas en esta Ordenanza son 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.

5. El Ayuntamiento de Logroño, a través de la Oficina Municipal de Vivienda, facilitará el servicio de asesoramiento jurídico, económico y de información general a los particulares o los representantes de las comunidades de propietarios para resolver las cuestiones que se puedan plantear en la aplicación de esta ordenanza.

## **Artículo 2. Los obligados.**

1. Están obligados a efectuar la inspección técnica de edificios los propietarios de los mismos. No obstante podrá efectuarla cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

2. Así mismo, son los propietarios de edificios los que tienen la obligación de acreditar ante el Ayuntamiento de Logroño la realización de la Inspección Técnica y, en su caso, la ejecución de las obras necesarias para mantenerlos en las condiciones requeridas conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

## **Artículo 3. Edificios sujetos a inspección técnica.**

1. Estarán sujetos a inspección técnica los edificios de viviendas catalogados y los edificios existentes que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total. Se entenderán incluidos en el concepto los siguientes usos del Plan General Municipal de



Ordenación Urbana de Logroño: 1: Uso residencial; 2: Automóviles; 3: Locales comerciales y tiendas; 4: Oficinas; 5: Enseñanza; 6: Sanidad; 7: Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas; 8: Religioso.

2. A efectos de esta 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, por este orden, mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas, o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. No obstante cuando se trate de obras de rehabilitación o reestructuración general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del dictamen de Inspección Técnica, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

3. Se realizará inspección del edificio desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad, incluyendo todas las construcciones vinculadas a él, acreditando su inspección en una única acta de inspección. La muestra mínima de inspección abarcará la totalidad de las dependencias de planta baja, bajo rasante y bajo cubierta, alcanzándose en otras plantas un mínimo del 60% que deberá ser representativo para alcanzar el conocimiento efectivo de los elementos constructivos del edificio sometido a inspección.

4. 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 deberá presentar un único informe de Inspección Técnica conjunto, detallando expresamente los edificios que componen dicha parcela. En el caso de varios edificios con elementos constructivos comunes (cimentación, cubierta, medianeras, garaje, etc...) se recomienda la presentación de una única acta de inspección que, en todo caso, resultará de carácter obligatorio siempre que se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes; si las deficiencias no se detectan en elementos constructivos comunes, se podrá presentar un acta por cada edificio, siendo recomendable la presentación de todos ellos de forma simultánea.

#### **Artículo 4. Registro General de Edificios.**

1. Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento de Logroño, en la Oficina Municipal de Vivienda, elaborará un Registro General de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica, que será renovado periódicamente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación. En el Registro General de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto el contenido de los dictámenes que se emitan, como la realización de las

obras ordenadas.

2. El Registro General informatizado de edificios sometidos a Inspección Técnica, recogerá de forma centralizada los datos referentes a edificios, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la Inspección Técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento y características.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas realizadas, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, 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.
- d) Descripción de la orden de ejecución dictada, o licencia solicitada, a raíz de un dictamen de inspección desfavorable.

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 realizar la inspección. En lo referente al acceso al Registro se estará a dispuesto en el artículo 37 Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo. 5. Padrón anual de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.**

1. El Ayuntamiento de Logroño, a través de la Oficina Municipal de Vivienda, elaborará anualmente un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el órgano competente.

2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el último trimestre del año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las alegaciones o reclamaciones oportunas.

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Logroño, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en un periódico de los de mayor difusión de la Capital, y en la página Web del Ayuntamiento de Logroño, en la cual se mantendrán permanente los padrones aprobados.

4. Con independencia de la exposición al público, la obligación de efectuar la Inspección Técnica se notificará a los propietarios de los edificios. En caso de que la notificación no pueda practicarse, se procederá, conforme dispone el artículo 59 la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

#### **Artículo 6. Capacitación para la inspección técnica.**

1. La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente según la normativa vigente de edificación, y consistirá en un informe basado en una inspección. La inspección es visual, y se hace respecto a aquellos elementos del edificio a los que se haya tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para determinar la entidad de las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección debe proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

2. En el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

3. En caso de no contar con el visado colegial, toda la documentación de la inspección técnica deberá estar firmada e incluir los siguientes documentos que deberán ir acompañados de una declaración responsable:

- a) Titulación académica.
- b) Habilitación profesional y colegiación, en tanto esta última sea obligatoria. La acreditación de estos dos aspectos podrá adoptar la forma de un certificado expedido por el Colegio Profesional correspondiente en aplicación de la normativa sobre Colegios Profesionales.

**Artículo 7. Contenido de las actas de inspección técnica.**

1. Las actas de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo descritas en el artículo 1 de la presente Ordenanza, haciendo referencia especialmente, además de la referencia catastral del o de los edificios, a los siguientes apartados:

1.1. Estado de Conservación, que contendrá los apartados siguientes:

- a) Estado de la estructura y cimentación. En concreto la seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan 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) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos de los cerramientos del edificio, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, aplacados y otros revestimientos, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas del edificio, además de otros elementos de las cubiertas, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como chimeneas, antenas y otras instalaciones situadas en cubierta, elementos ornamentales o rótulos, entre otros.
- d) Estado de estanqueidad y de habitabilidad o uso efectivo. En concreto estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados; Así como estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
- e) Estado general de otros elementos e instalaciones del edificio en relación con la seguridad

constructiva, anotando el estado de aquellos situados en el interior del edificio que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como barandillas, falsos techos, tabiques, elementos ornamentales, instalaciones de gas, fontanería y electricidad, entre otros.

1.2. En su caso, las actas de inspección contendrán la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas y situación en la que se encuentra el certificado de su grado de eficiencia energética, previstos en la normativa vigente o para acceder a ayudas públicas.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a los elementos establecidos en esta Ordenanza.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para cualquier persona.
- d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideren necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de ejecución, y como máximo en el plazo de tres meses.
- e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores determinará el resultado desfavorable de la Inspección Técnica por suponer que el edificio o construcción no reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de la misma.



4. El Acta de Inspección expresará de forma inequívoca si el resultado final de la inspección es favorable o desfavorable.

#### **Artículo 8. Resultado de las inspecciones.**

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y que sus dependencias se encuentren en las condiciones de habitabilidad o uso efectivo enumeradas en el artículo 1 de la presente Ordenanza.

2. Los obligados, deberán durante el plazo de tres meses, solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución.

3. A los efectos previstos en esta Ordenanza el informe del resultado de la inspección tendrá una validez de dos meses desde su fecha, pasado el cual se tendrá por no presentado, y no será admisible.

4. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante la Oficina Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Logroño, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento de Logroño, y en caso de precisar proyecto técnico de obras y/o dirección de las obras una copia del certificado final de obras de edificación debidamente visado.

#### **Artículo 9. Presentación de las actas de inspección técnica.**

1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Ayuntamiento de Logroño, a los que se acompañará el plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

2. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, dentro del año natural siguiente a aquél en el que cumplan

treinta años los bienes inmuebles sujetos. Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período quinquenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior acta de inspección técnica. En todo caso se presentará otra copia del informe y de toda la documentación en CD-ROM en formato PDF.

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada, requerirá la presentación del acta de inspección técnica en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento de Logroño así como en los demás registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a

quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservar, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda.

7. Una vez presentada el acta de inspección técnica, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro General de Edificios.

## **Artículo 10. Subvenciones**

1.- Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento podrá

establecer un sistema de ayudas a propietarios para la realización de la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza o bases reguladoras.

2.- Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica podrá el Ayuntamiento establecer un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación, y situación económica y social de la propiedad.

## **TÍTULO II. Reacción ante el incumplimiento de la inspección técnica**

### **Artículo 11. Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.**

1. Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido en la presente Ordenanza, el órgano competente le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

2. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y en concreto en el Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

### **Artículo 12. Multas coercitivas.**

1. Si transcurrido el nuevo plazo de dos meses señalado en el artículo precedente, persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, y en los términos señalados en el artículo 223 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, hasta tres multas coercitivas por importe de hasta 1000 € la primera, hasta 1500 la segunda y hasta 2000 € la tercera, por lapsos de tiempo no inferiores a un mes, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para presentar el acta de inspección técnica.

2. Las multas coercitivas serán compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse.

### **Artículo 13. Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.**

1. Transcurrido el último plazo otorgado, sin que el obligado haya presentado la correspondiente acta de inspección, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado, a través del Procedimiento establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El importe de los honorarios a percibir por la inspección técnica será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.

### **Artículo 14. Convenios con los colegios profesionales.**

El Ayuntamiento de Logroño podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes o Entidades habilitadas al objeto de que presten su colaboración en la definición del perfil idóneo y capacitación técnica de los profesionales que puedan realizar las actas de inspección técnica, o que sus colegiados realicen las Inspecciones técnicas, así como cuantas otras cuestiones requieran de su asistencia.

### **Artículo 15. Procedimiento sancionador.**

Expirado el plazo adicional otorgado por el artículo 8 de la presente Ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve tipificada en el artículo 218.4 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

1.- 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.

2.- Incumplida la obligación de presentar la Inspección Técnica en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán obtener ayudas o subvenciones municipales para la realización de la misma.

**DISPOSICION TRANSITORIA. Plazos de aplicación progresiva**

A los efectos de facilitar la aplicación de la presente ordenanza de forma progresiva, la Junta de Gobierno Local establecerá 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.

**DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su completa publicación en el Boletín oficial de La Rioja.”