

**PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE  
EDIFICIOS (IEE), INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES (ITE),  
CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES  
EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



## **ÍNDICE**

**-PREÁMBULO-(Pag 3)**

**-TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULOS 1-6 (PAG 5-6)**

**-TÍTULO II - INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) E INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE).**

**Artículos 7-22 (Pag 7-17)**

**-TÍTULO III - EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVAR O REHABILITAR Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

**Artículos 23-35 (17-21)**

**-TÍTULO IV - RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA**

**CAPÍTULO I - SITUACIÓN LEGAL DE RUINA**

**ARTÍCULOS 36-47 (Pag 21-25)**

**CAPÍTULO II-RUINA FÍSICA INMINENTE**

**ARTÍCULOS 48-53 (Pag25-27)**

**-Disposición Adicional Única. Calendario del padrón de edificios sujetos a IEE e ITE.**

**-Disposición Transitoria Primera.**

**-Disposición Final.**

**-Disposición Derogatoria.**



## PREÁMBULO

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro, debiendo realizar las actuaciones necesarias a tal fin, para mantener en todo momento las condiciones requeridas para su uso efectivo o habitabilidad. (Artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Dentro de ese deber amplio de conservación, el legislador configura para el propietario de construcciones y edificaciones de antigüedad superior a treinta años, y así cada diez años, la obligación de encomendar a un técnico competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística, la realización de la Inspección Técnica de Edificios, dirigida a determinar el estado de conservación y, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fuesen necesarias. (Artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Asimismo, el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

La Comunidad de Madrid, en atención a la remisión efectuada por el legislador estatal y mediante el Decreto 103/2016 de 24 de Octubre del Consejo de Gobierno, regula el informe de evaluación de edificios y crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid, teniendo por objeto establecer un entorno jurídico básico de los aspectos del informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal, desarrollando la normativa urbanística autonómica y estableciendo un marco común de actuación para todos los municipios de la región, siendo la Administración Local, en el ejercicio de sus competencias, la que realice el seguimiento de las actuaciones que se deriven en el cumplimiento de los deberes de conservación establecidos por la normativa urbanística, y de las adaptaciones exigibles en cuanto a ajustes razonables en materia de accesibilidad.

De conformidad con las competencias municipales previstas en la normativa de régimen local, en los artículos 25 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como el artículo 2 y disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, se establece una ordenación específica con el objetivo de facilitar a los vecinos el cumplimiento de los deberes que les incumben en materia de conservación de edificios y construcciones de su propiedad, así como de condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y el grado de eficiencia energética del mismo.

La estructura de la Ordenanza pretende, después de definir el deber de conservación y rehabilitación que le corresponde a los propietarios de los inmuebles, recoger de manera sistemática y ordenada las actuaciones que proceden para controlar su cumplimiento y, en su caso, las medidas a adoptar cuando no concurren las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, así como la regulación los dos regímenes referidos con anterioridad, estableciendo en ambos casos y 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. Igualmente, se incluye el régimen autonómico aplicable para el control de la accesibilidad de las edificaciones a través del Informe de Evaluación de los Edificios.

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.





## TÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

Asimismo, en la forma, condiciones y plazos que corresponda, regula la obligación de los obligados propietarios de edificios y construcciones del municipio, el acreditar la seguridad y estabilidad constructiva de los mismos, su estado de conservación general y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética de los mismos, bien a través de ITE (Inspección Técnica de Edificios) o bien a través de IEE (Informe de Evaluación de Edificios), dando así cumplimiento a las determinaciones legalmente establecidas.

#### Artículo 2. Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

#### Artículo 3. Actuaciones de conservación.

1. Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:

a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación,

soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares tendrán por objeto:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por el artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada.

#### **Artículo 4. Alcance del deber de conservación.**

1. El deber de conservación alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no rebase la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquél que sufrague el exceso.

#### **Artículo 5. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).**

El IEE tiene por finalidad, 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, 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 para su mejora.

#### **Artículo 6. Inspección Técnica de Edificios (ITE).**

La ITE, establecida por el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pretende determinar el estado de conservación de edificaciones y construcciones en general, determinando, en su caso, las medidas de control recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación y recuperación de las condiciones exigidas para su uso efectivo o habitabilidad en condiciones de seguridad, salubridad e higiene, garantizando el efectivo cumplimiento del deber de conservación o, en su caso, rehabilitación de construcciones y edificios.



## TÍTULO II

### INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) E INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE).

#### Artículo 7. Ámbito de aplicación.

**7.1.** El IEE será exigible, a los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a 30 años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.
- b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.
- c) En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el IEE.

**7.2.** Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:

- 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 IEE se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

**7.3.** Al resto de edificaciones de tipología diferente a vivienda residencial colectiva que cuenten con una antigüedad superior a 30 años les será exigible el Informe de ITE con el fin de determinar su estado de conservación.

#### Artículo 8. Obligados.

**8.1.** Están obligados a la realización de ITE/IEE los propietarios únicos de edificios y construcciones, así como las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, que formen una única referencia catastral, sin poder presentarlas de forma individual, a cuyo objeto deberán encomendar a un técnico facultativo competente la realización del informe correspondiente, y deberán facilitar su acceso a los diferentes elementos y a todas las zonas de los edificios que consideren necesarias para su evaluación, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente sobre propiedad horizontal. Esta obligación se extenderá a los arrendatarios y/o cualquier otro titular legítimo de un derecho sobre la edificación, sin perjuicio de la relación jurídico privada que, derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

**8.2.** Los informes realizados por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

**8.3.** Los obligados, por si mismos o por sus representantes legales, deberán acreditar la realización de la ITE/IEE y presentar los informes técnicos correspondientes resultante de las inspecciones en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante cualquiera de las formas previstas en la legislación sobre procedimiento administrativo, en el plazo máximo de 3 meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según modelo correspondiente que figura en los Anexos de la presente Ordenanza. Todo ello

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



independientemente de las acciones que se hayan adoptado en el caso de haber detectado la existencia de peligro inminente en la inspección realizada.

## **Artículo 9. Capacitación para realizar los Informes de Inspección.**

**9.1.** Las inspecciones a que se refiere esta Ordenanza se llevarán a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

**9.2.** A estos 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 39/1988, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del correspondiente informe de conformidad con la normativa vigente.

**9.3.** Los técnicos que suscriban el informe, con la excepción de los técnicos que pertenezcan a entidades de inspección registradas, deberán presentar en el Registro, junto con el informe, la declaración responsable que se acompaña como Anexo.

**9.4.** Las deficiencias que se observen en relación con estado de conservación del edificio y con 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 y que informará a la propiedad de los reflejado en el Informe de Inspección correspondiente.

## **Artículo 10. Plazos de presentación y edificios sujetos a Informes de Inspección.**

**10.1.** Con carácter general, los propietarios de edificios y construcciones, deberán efectuar la primera IEE/ITE de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan 30 años, y así sucesivamente cada 10 años, desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración general o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento.

**10.2.** En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el Informe de Inspección.

La antigüedad de los inmuebles se acreditará con la fecha que obre en los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

1. Certificado final de obra.
2. Acta de recepción de las obras.
3. Licencia de primera ocupación.
4. Certificado catastral.
5. Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
6. En defecto de las anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

No obstante, cuando se trate de obras de reestructuración y reforma general que afecten al inmueble completo, el plazo de presentación del respectivo informe, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Cada 10 años, desde la fecha del vencimiento de la obligación de presentar el primer Informe de Inspección, se deberá renovar conforme a los modelos oficialmente aprobados, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente

## **Artículo 11. Relación anual de edificios obligados a efectuar el Informe de Evaluación.**

**11.1.** Corresponden al Ayuntamiento las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer de los Informes de Inspección correspondientes.

**11.2.** El Ayuntamiento realizará anualmente el listado de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente Ordenanza, estén obligados a efectuar inspección. Una vez aprobado por el órgano 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, sin perjuicio de su difusión por otros medios que se estimen convenientes. La exposición al público debe llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Inspección.

**11.3.** Con independencia de su publicación y exposición en el Ayuntamiento, la obligación de efectuar el Informe de Evaluación de Edificios se notificará a los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de las comunidades de propietarios. En caso de que la notificación individual no pueda practicarse, la publicación, conforme dispone la Ley 39/2015 sustituirá a la notificación y tendrá sus mismos efectos. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

## **Artículo 12. Plazo de subsanación.**

En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 10 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe correspondiente y, en consecuencia, se iniciará un expediente de infracción urbanística.

## **Artículo 13. Registro Municipal de Edificios.**

**13.1.** Para facilitar el cumplimiento de la inspección exigida, el Ayuntamiento elaborará un Registro de Edificios obligados a realizar la inspección, de carácter interno, que será renovado periódicamente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

**13.2.** En el Registro de Edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios y construcciones que presenten el informe ITE/IEE con independencia de su resultado, ya sean de carácter formal o material, es decir, tanto informes favorables como desfavorables, respecto a su estado de conservación; así como la realización de las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas y cualquier otra información



relacionada con el deber de conservación como consecuencia de informes desfavorables. 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 eficiencia energética.

**13.3.** El Registro de Edificios recogerá de forma centralizada los datos referentes a los edificios y construcciones, cuyo contenido estará en relación con el informe emitido en la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Referencia catastral.
- b) Emplazamiento y características.
- c) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- d) Inspecciones Técnicas y Evaluaciones de edificios 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.
- e) Descripción de los títulos habilitantes solicitados para la subsanación de deficiencias derivadas de las inspecciones/evaluaciones o para realizar ajustes razonables de accesibilidad.

**13.4.** Los datos obrantes en el Registro de edificios serán públicos a los solos efectos estadísticos, de conformidad con la legislación vigente en materia de protección de datos y la Ley 39/2015 en cuanto al modo de acceso.

**13.5.** Este Registro será compatible con el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid (RIEECM) regulado en Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, tal y como se establece en el art. 13 de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 14. Condiciones de Seguridad Constructiva a evaluar.**

**14.1.** A efectos de la ITE, se valorarán las condiciones mínimas de seguridad constructiva que todo edificio o construcción debe reunir y mantener para determinar que el mismo cumple los requisitos de habitabilidad, salubridad y uso siguientes:

- a) 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 su 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) Seguridad y estabilidad de los 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 en la vía pública.
- c) 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 apartados anteriores.



d) 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) El buen estado de los elementos de accesibilidad existentes.

**14.2.** A efectos del IEE se aportará, además de lo indicado en el apartado 8.1., lo siguiente:

a) Información sobre el estado de conservación de las instalaciones comunes que requieren inspecciones periódicas, como ascensores, instalación eléctrica, calefacción y ACS. Se aportarán las últimas revisiones o, en su caso, las que estén en vigor.

b) Estudio de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad, indicando y valorando la incorporación de ajustes razonables.

c) Se aportará Certificado de Eficiencia Energética. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la CAM y encontrarse vigente con arreglo a normativa.

d) De forma opcional, al no estar este municipio incluido en el anexo B del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, se podrán valorar condiciones y medidas frente al ruido.

|     |           |              |              |
|-----|-----------|--------------|--------------|
| IEE | Parte I   | ITE          | Art. 13.1.a) |
|     |           |              | Art. 13.1.b) |
|     |           |              | Art. 13.1.c) |
|     |           |              | Art. 13.1.d) |
|     |           |              | Art. 13.1.e) |
|     |           | Art. 13.2.a) |              |
|     | Parte II  |              | Art. 13.2.b) |
|     | Parte III |              | Art. 13.2.b) |
|     | Parte IV  |              | Art. 13.2.b) |

**14.3.** 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



valoración 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.

**14.4.** El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores determinará el resultado desfavorable de la inspección por suponer que el edificio o construcción no reúne los requisitos exigibles a efectos de la misma.

## **Artículo 15. Contenido de las inspecciones.**

**15.1.** El Informe de ITE identificará la edificación gráficamente sobre un plano indicando tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas, aportando complementariamente fotografías en color, detallando los aspectos referentes a la evaluación del estado de conservación de los diferentes elementos,

con especial referencia a los que suponen, o pueden suponer, riesgo para la vía pública.

**15.2.** El contenido de las Inspecciones Técnicas se ajustará a los modelos de los Anexos, y suponen la Parte Primera de la IEE, en la que se dispondrá como mínimo de los siguientes datos:

- Hoja de datos generales del edificio: identificación del edificio, datos urbanísticos, datos de propiedad, datos del técnico suscriptor, datos generales del edificio, archivos gráficos, documentación administrativa complementaria y descripción normalizada de los sistemas constructivos.
- Estado de conservación general: datos generales de la inspección, histórico de inspecciones previas, valoración del estado de conservación, estado de la cimentación, estado de la estructura, estado de fachadas y medianeras, estado general de la estructura y cimentación, estado de cubiertas y azoteas, estado de las instalaciones, existencia de peligro inminente, valoración final del estado de conservación del edificio, descripción normalizada de las deficiencias de conservación del edificio y documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio como fisuras, humedades, etc.
- Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- Estado general de fontanería y la red de saneamiento del edificio.
- Estado de los elementos de accesibilidad existentes.
- Informe sobre medidas consideradas urgentes, que se adopten durante la inspección, para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- Valoración técnica, económica y temporal de las medidas adoptadas en los inmuebles y de los trabajos y obras a realizar para alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad.
- Informe sobre la implementación y resultado de dichas intervenciones y cumplimentación de las recomendaciones contenidas en el último informe de Inspección Técnica o, en su caso, en los informes técnicos de las inspecciones anteriores.



## **Artículo 16. Forma de presentación del certificado de Inspección.**

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección efectuada, requerirá la presentación, en cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable sobre procedimiento administrativo, tal y como se establece en el art. 8.3. de la presente ordenanza, del Acta de Inspección, ajustándose al modelo oficial que se incorpora en Anexo, y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable. El modelo de acta desfavorable no admite documentación anexa.

En caso de presentación telemática se nombrará el archivo de presentación de la ITE como: itefav.pdf y anexositefav.pdf, en caso de ser favorable la inspección e itedesf.pdf y anexositedesf.pdf en caso de ser desfavorables.

En caso de IEE se presentarán conforme al art 18 de esta Ordenanza.

## **Artículo 17. Resultado de las Inspecciones.**

**17.1.** El resultado de las inspecciones será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna los requisitos de habitabilidad y uso exigibles por cumplir todas y cada una de las condiciones relativas a la seguridad constructiva enumeradas en el artículo 13.

En caso de incumplimiento de alguna de las condiciones el resultado será desfavorable.

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

Una vez presentado el Acta de inspección en el Ayuntamiento, se procederá a su anotación en el Registro de Edificios. La presentación del Acta de Inspección, dependiendo de su resultado final, dará lugar a:

- Inspección Favorable. Se tendrá por cumplida la obligación de los propietarios de acreditar la realización de la ITE/IEE, debiendo realizar los sujetos obligados la próxima inspección a los 10 años siguientes.
- Inspección Desfavorable. Si el resultado de la ITE/IEE es desfavorable por no alcanzarse las mínimas condiciones de seguridad constructiva exigidas, en el Acta correspondiente se deberán señalar las obras necesarias a realizar, así como el plazo y coste que suponen. Igualmente expresará las medidas inmediatas de seguridad que se ha considerado adoptar en el momento de la inspección, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes, o de sus inmediaciones.

A la vista del Acta, si el estado de conservación de la edificación se considera desfavorable, y sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales necesarias de seguridad detectadas, que procedan, en el plazo de 6 meses, a contar desde la presentación en el Ayuntamiento del Acta de Inspección desfavorable, los propietarios deberán solicitar el correspondiente título habilitante, según la normativa urbanística vigente, a efectos de acometer la totalidad de los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas. La solicitud de título habilitante deberá comprender la totalidad de las obras necesarias para subsanar las deficiencias señaladas en el Acta de Inspección conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias vigente.

No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir el cumplimiento de la obligación de solicitar el correspondiente título habilitante, advirtiéndole que, en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y de ejecución subsidiaria previstas en la legislación vigente.



El plazo máximo para la terminación de la totalidad de las obras autorizadas será el que se indique en el acto de otorgamiento/confirmación del título habilitante, sin perjuicio 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.

**17.2.** Una vez finalizadas las obras se deberá aportar certificado técnico de fin de obras (con el visado colegial para el caso de que las obras hubiesen precisado de proyecto técnico) en el que se describan las obras realizadas, su idoneidad para subsanar la totalidad de las deficiencias reflejadas inicialmente en el Acta de Inspección y manifestar de forma expresa que la Inspección técnica resulta favorable.

Los propietarios podrán solicitar un Certificado de la anotación en el Registro de Edificios, a los efectos de acreditar su estado de conservación, previo pago de las tasas correspondientes.

El Ayuntamiento, por medio del departamento competente, podrá requerir a los sujetos obligados, la acreditación de la realización de la ITE/IEE, otorgando un plazo de 3 meses para su cumplimiento, y además podrá comprobar si se han realizado las obras indicadas en el Informe de Inspección, previa solicitud del correspondiente título habilitante, y en caso contrario, ordenar su práctica.

**17.3.** En caso de considerarse una situación de peligro inminente que pueda poner en riesgo a ocupantes, colindantes o transeúntes o a cualquier otra persona, la propiedad está obligada a adoptar, de forma inmediata y siempre bajo dirección técnica competente, todas las medidas cautelares de prevención suficientes y necesarias para eliminar dicho riesgo hasta la realización de las obras de reparación requeridas. Dicha circunstancia se debe comunicar al Ayuntamiento en el informe técnico justificando la inmediatez de las actuaciones adoptadas.

## **Artículo 18. Efectos del resultado sobre condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en el IEE.**

En la Parte Segunda del IEE, referido a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, el técnico competente realizará evaluación técnica valorando cuantitativa y cualitativamente su posible implementación, proponiendo, en su caso, los ajustes razonables que considere.

Se entenderá por ajuste razonable aquellas medidas a adoptar en un edificio existente que mejoren o faciliten la accesibilidad universal o el uso eficaz de la edificación por parte de personas con discapacidad, 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.

En caso de que por el técnico se determine que el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, los propietarios quedan obligados a acometerlos sin necesidad de que se requiera expresamente por parte del Ayuntamiento. Para ello, deberán solicitar el correspondiente título habilitante 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.

El resultado de la Parte Tercera del IEE será la calificación energética que disponga el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) con el contenido y mediante el procedimiento

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



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

## **Artículo 19. Inscripción en el Registro de los IEE de la Comunidad de Madrid (REIEECM).**

**18.1.** El IEE se ajustará al modelo previsto en el Anexo II del RD 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 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

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 ([www.iee.fomento.gob.es](http://www.iee.fomento.gob.es)).

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

- a) Archivo informático tipo [referenciatastral.iee](#), generado por la aplicación informática descrita en el artículo 4.3 del Decreto 103/2016.
- b) Archivo informático tipo [referenciatastral.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 [referenciatastralDR.pdf](#), que contenga la declaración responsable descrita en el artículo 8.3, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

**19.3.** El Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la recepción completa del IEE y documentación adjunta, deberá comunicarlo vía telemática (aplicación informática en portal web de la Comunidad de Madrid ([www.madrid.org](http://www.madrid.org)) a la Dirección General competente en materia de vivienda y rehabilitación de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de la Comunidad de Madrid (RIEECM), adjuntando los archivos descritos en el artículo anterior.

**19.4.** 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 deberá comunicar la realización de las obras pertinentes, una vez finalizadas, por vía telemática mediante la aplicación informática señalada en el párrafo anterior.

Si por el órgano competente de la Comunidad de Madrid se comunicara que la documentación remitida resulta incompleta o se aprecia alguna deficiencia formal que impide su inscripción, el Ayuntamiento procederá a realizar al interesado cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados, en su caso, concediéndole un plazo máximo de veinte días



para su cumplimentación y/o subsanación, advirtiéndole que en caso de no aportar la documentación requerida se considerará como no presentado el informe.

En caso de requerimiento de subsanación al interesado, el plazo del art. 18.3. no comenzará a computar hasta que se haya remitido la documentación completa y/o subsanaciones oportunas.

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

Los obligados deberán presentar el Informe de Evaluación acompañado de los archivos informáticos indicados en los puntos 9.1.a), b) y c) arriba indicados, dentro del plazo que corresponda de conformidad con la Disposición Transitoria. Los sucesivos informes de evaluación deberán presentarse antes del 31 de diciembre del año en que se produzca el cumplimiento del período de diez años fijado a tal efecto.

## **Artículo 20. Reacción ante el Incumplimiento de la obligación de presentar el IEE-ITE**

**20.1.** Si transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación de Edificios, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta presentada no se ajustara al contenido establecido en el artículo 15 de 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 imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

**20.2.** 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, hasta tres multas coercitivas por importe de 1000, 2000 y 3000 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para presentar el acta de inspección técnica.

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

**21.1.** Transcurrido el último plazo otorgado para la imposición de la 3ª multa, el Ayuntamiento ordenará su realización de forma subsidiaria, a costa del propietario, debiendo encomendarse a técnico competente interno o externo o a entidades de inspección registradas que pudieran existir en la Comunidades Autónomas de conformidad con el artículo 9 de la presente Ordenanza.

**21.2.** El inicio del expediente de ejecución subsidiaria se notificará al obligado, indicándole la fecha en que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia al contrato suscrito con el ayuntamiento y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva, dándole un plazo no inferior a diez días para manifestar lo que considere oportuno.

Concluido aquel se dictará resolución de ejecución subsidiaria. Si hubiese oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la evaluación del edificio, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.



## **Artículo 22. Régimen sancionador.**

**22.1.** De conformidad con lo establecido 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 los Edificios primera o sucesivas veces en el tiempo y forma establecidos en la presente Ordenanza, así como la no subsanación de las deficiencias en el estado de conservación o la no realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad, constituyen infracción urbanística leve que será sancionado de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 a) de la referida norma, sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de lo dispuesto en su artículo 169.5.

**22.2.** El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y, más específicamente, al procedimiento simplificado previsto en el Decreto 245/2000 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, o normas que la sustituyan.

## **TÍTULO III**

### **EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVAR O REHABILITAR Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

## **Artículo 23. Iniciación del procedimiento.**

**23.1.** El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

**23.2.** Los procedimientos iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las Campañas de inspección programadas que se realicen.
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica sean desfavorables.
- d) Por denuncia.

## **Artículo 24. Actuaciones previas: la Inspección municipal e informe técnico municipal.**

**24.1.** Los servicios de inspección municipal deberán visitar los inmuebles a los efectos de comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas así como las medidas de seguridad que se hayan adoptado por la propiedad, debiéndose emitir el correspondiente acta-informe, que tendrá consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad. Asimismo, deberá contener los datos identificativos del propietario u obligado.

**24.2.** Posteriormente, por los servicios técnicos de urbanismo, se emitirá informe técnico sobre el estado del inmueble que deberá contener los siguientes extremos:

a) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, determinando si está en situación de fuera de ordenación o cualquier otro aspecto reseñable en tal sentido.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas, así como el plazo para su ejecución.

c) Descripción de los trabajos y obras necesarias de las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Necesidad o no de dirección facultativa.

e) Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, el desalojo, en cuyo caso se actuará conforme lo previsto en el **artículo 81** y siguientes de la presente Ordenanza.

### **Artículo 25. Actuaciones inmediatas.**

**25.1.** Si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán las medidas que estimaren oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo ni presupuesto previo.

**25.2.** Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato que podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, consolidaciones urgentes, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima en las actuaciones inmediatas.

**25.3.** Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

### **Artículo 26. Órdenes de ejecución.**

**26.1.** Finalizadas las actuaciones previas descritas, se dictará mediante resolución la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

**26.2.** Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la incoación del procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

**26.3.** Cuando se trate de supuestos en los que existiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad que, sin embargo, no tengan la consideración de actuaciones inmediatas, la resolución motivará la omisión del trámite de audiencia y ordenará la ejecución de las medidas de seguridad necesarias apercibiendo al obligado de la ejecución subsidiaria inmediata a su costa en caso de incumplimiento.

**26.4.** En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

### **Artículo 27. Los obligados por las órdenes de ejecución.**

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



Los obligados por las órdenes de ejecución serán los señalados como tal en el artículo 8 de esta misma orden.

## **Artículo 28. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

**28.1.** Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

**28.2.** Los obligados deberán abonar, en los términos que establezcan las respectivas Ordenanzas Fiscales Reguladoras, el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, así como, en su caso, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local.

**28.3.** Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como presupuesto final de las mismas.

**28.4.** Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.

**28.5.** Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

## **Artículo 29. Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

**29.1.** Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.

**29.2.** El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.

**29.3.** Tanto la petición de los obligados como la decisión sobre la prórroga deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

## **Artículo 30. Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Si el obligado no hubiere realizado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, el órgano competente mediante resolución le reiterará la orden de ejecución incumplida y le impondrá, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de inicio y/o finalización de la ejecución de los trabajos para su cumplimiento.

## **Artículo 31. Reacción ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Apreciando el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, tras la imposición de la tercera multa coercitiva y superado el tercer plazo para la ejecución de los trabajos de obligado cumplimiento, el órgano competente podrá incoar el procedimiento sancionador, procediendo, igualmente, a iniciar el procedimiento de ejecución subsidiaria.



## **Artículo 32. La ejecución subsidiaria.**

**32.1.** La ejecución subsidiaria a costa del propietario y bajo dirección de los técnicos municipales será la medida que se adoptará cuando los trabajos y obras a realizar no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar.

**32.2.** El procedimiento de ejecución subsidiaria se iniciará mediante resolución del órgano competente, en la que se declarará el incumplimiento de la orden de ejecución e incluirá la descripción de las obras a realizar, resumen de presupuesto por capítulos, identidad del contratista y la referencia al contrato que éste ha suscrito con el municipio. Asimismo, se dará trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

**32.3.** Finalizado el plazo indicado sin que por el obligado se haya formulado alegaciones o se haya llevado a cabo actuación alguna, se procederá a dictar resolución con indicación de la fecha en que se llevará a cabo las actuaciones y aprobación de la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria.

## **Artículo 33. Documentación final y coste definitivo de las obras.**

Una vez finalizadas las obras, se aportará al expediente la certificación final con estado de mediciones y precios unitarios y un documento técnico que constará de memoria descriptiva de las obras ejecutadas, planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra ejecutada quede perfectamente definida y reportaje fotográfico, dando traslado del mismo al propietario.

## **Artículo 34. Costes adicionales.**

**34.1.** Si en el transcurso de las obras, por motivos técnicos debidamente justificados, es necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca, éstos deberán desalojarla, siendo el coste de dicho realojo por cuenta exclusiva de los propietarios de la finca.

**34.2.** Igualmente, si por causas imputables a la propiedad o a los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares empleados será con cargo a la propiedad de la finca.

**34.3.** Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material.

## **Artículo 35. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.**

**35.1.** La declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**35.2.** La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO IV  
RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA  
CAPÍTULO I  
SITUACIÓN LEGAL DE RUINA

**Artículo 36. Supuestos de situación legal de ruina urbanística.**

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

**Artículo 37. Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.**

El procedimiento contradictorio de ruina se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado.

**Artículo 38. Iniciación de oficio.**

El órgano competente puede iniciar de oficio el expediente contradictorio de ruina cuando se aprecie que un edificio o construcción pudiere encontrarse en alguno de los supuestos de ruina contemplados.

**Artículo 39. Iniciación a instancia de interesado.**

**38.1.** Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 66 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Año de construcción del edificio.
- c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.
- d) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



- i. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
- ii. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.
- iii. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.
- iv. Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

**39.2.** En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 68 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 40. Inspecciones municipales.**

**40.1.** Iniciado el expediente, los servicios de inspección municipal deberán visitar el inmueble a los efectos de comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio o construcción permite tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria o si, en virtud del estado del mismo, procede la declaración de ruina física inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo de la totalidad o parte de sus dependencias.

**40.2.** La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno por los servicios técnicos durante la tramitación del expediente o hasta que conste la demolición o la rehabilitación del inmueble.

**40.3.** La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso a la totalidad del mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a éstos la obtención de datos para la emisión del informe técnico referido en el artículo siguiente.

#### **Artículo 41. Informe técnico.**

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

- a) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.
- d) Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.
- e) Pronunciamiento sobre si procede tramitar el expediente contradictorio de ruina o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.



## **Artículo 42. Alegaciones.**

**42.1.** Instruido el procedimiento, se pondrá de manifiesto a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes evacuados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

**42.2.** Asimismo, se pondrá en conocimiento de todos los interesados su derecho a presentar informe contradictorio de facultativo competente designado por ellos acerca del estado del inmueble, con advertencia de que transcurrido el plazo concedido sin que se hubiese presentado se continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

## **Artículo 43. Dictamen pericial e informe jurídico.**

**43.1.** Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial e informe jurídico en el que se hará constar, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Descripción del edificio.
- b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- d) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- e) Descripción detallada de los trabajos y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y manifestación expresa sobre la necesidad o no de proyecto técnico para realizarlas.
- f) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- g) Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 31 de la presente Ordenanza.
- h) Valor de sustitución del edificio.
- i) Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio.
- j) Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio.
- k) Manifestación motivada sobre la apreciación o no de incumplimiento del deber de conservación.
- l) Propuesta de resolución que proceda.

**43.2.** El plazo para la emisión del dictamen pericial e informe jurídico y para la resolución del expediente quedarán interrumpidos durante el tiempo que medie entre la notificación a los interesados del requerimiento para que faciliten el acceso al inmueble y la posibilidad real de efectuar el reconocimiento de todas las dependencias de éste por los técnicos municipales.

## **Artículo 44. Trámite de audiencia y propuesta de resolución.**



**44.1.** Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, un trámite de audiencia para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen contra el dictamen pericial y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**44.2.** Cumplido el trámite de audiencia, se redactará la propuesta de resolución.

#### **Artículo 45. Resolución del procedimiento contradictorio de ruina y notificación.**

**45.1.** La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad que se estimen necesarias y su revisión periódica, en su caso.

b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, ordenar la realización de los trabajos y obras necesarios para subsanar los daños y deficiencias recogidos en el dictamen pericial de los técnicos municipales, con señalamiento de los plazos de inicio y finalización contenidos en el mismo.

**45.2.** La declaración del incumplimiento injustificado del deber de conservar o rehabilitar habilita para iniciar el procedimiento sancionador y el procedimiento de ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación, en los términos señalados en el Título III de la presente Ordenanza, cuando no se encuentre en situación legal de ruina urbanística.

**45.3.** La resolución que ponga fin al procedimiento contradictorio de ruina se notificará a todos los interesados personados en el expediente y a los moradores aunque no se hubieren personado en el mismo.

#### **Artículo 46. Plazo para resolver.**

**46.1.** El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio.

**46.2.** Excepcionalmente, el plazo máximo de resolución y notificación podrá ser ampliado motivadamente de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**46.3.** La declaración de la situación legal de ruina urbanística ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

**46.4.** En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

## **Artículo 47. Responsabilidades.**

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan.

## **CAPÍTULO II**

### **RUINA FÍSICA INMINENTE**

## **Artículo 48. Supuesto de ruina física inminente.**

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando debido a su estado de conservación o condiciones de seguridad constructiva ponga en riesgo inminente la seguridad pública.

## **Artículo 49. Inspección municipal.**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios de inspección municipal se estimara que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto contemplado en el artículo precedente, evacuarán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

## **Artículo 50. Resolución de ruina física inminente.**

**50.1.** El órgano competente, previo informe técnico municipal, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad y sin necesidad de acto administrativo previo, adoptará en ese momento resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la ruina física inminente del edificio o construcción, o parte de él y, en su caso, la ejecución por actuación inmediata del Ayuntamiento de las medidas urgentes e imprescindibles necesarias incluido el apuntalamiento, desalojo y cualesquiera otras de similar naturaleza, que podrán extenderse a la demolición de la parte que sea indispensable para salvaguardar la seguridad de las personas.

b) Ordenar la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluida, en su caso, la demolición del edificio o construcción, o la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad y desalojo de sus ocupantes.

**50.2.** La demolición de un edificio o construcción, o parte del mismo, procederá cuando concurren los siguientes supuestos:

a) Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.

b) Que la ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil o arriesgada.



c) Que la demora en los trabajos de aseguramiento o demolición implique un peligro real para las personas.

**50.3.** La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la edificación en situación legal de ruina urbanística, no obstante, la declaración de ruina física inminente parcial sobre un edificio determinará el inicio de oficio del expediente contradictorio de ruina sobre la edificación a los efectos de constatar el estado de la parte del edificio no afectado por dicha declaración y si su reparación o, en su caso, rehabilitación sobrepasa el límite del deber de conservación.

**50.4.** Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

### **Artículo 51. Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.**

**51.1.** La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en el artículo 53 de la presente Ordenanza.

**51.2.** La resolución será comunicada al Distrito donde se encuentre situado el inmueble con el objeto de la emisión del informe social y de intervención en el supuesto de que fuese necesario el desalojo de los moradores.

### **Artículo 52. Cumplimiento de las medidas ordenadas.**

**52.1.** El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.

**52.2.** En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina física inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible, comunicando a la propiedad del inmueble la fecha en que se materializa el mismo a los efectos de inicio del cómputo del plazo de cinco días para iniciar los trabajos de demolición.

**52.3.** Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales municipales facilitarán el alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

**52.4.** Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y el desalojo del inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición y/o los trabajos y obras ordenadas una vez efectuado el desalojo.

### **Artículo 53. Ejecución subsidiaria.**

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia



para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en la forma prevista en el Título III de la presente Ordenanza.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. CALENDARIO DEL PADRÓN DE EDIFICIOS SUJETOS A IEE E ITE**

El calendario para la presentación del Informe de Evaluación del edificio y de la Inspección Técnica de Edificios será la siguiente:

### **- Informe de Evaluación de Edificios en el año 2026:**

- Edificios de tipología vivienda residencial colectiva con antigüedad anterior a 1996.
- Edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética independientemente de su fecha de construcción.

### **- Inspección Técnica de Edificios en el año 2026:**

- Resto de edificaciones de tipología diferente no incluidas en el punto anterior que estén sometidas a la Inspección Técnica de Edificios, de acuerdo a lo establecido en el art. 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que tengan una antigüedad anterior al año 1995.

Para los sucesivos años y mediante Decreto del Alcalde de la Corporación, o Concejal que tenga delegadas las competencias en materia urbanística, se publicará en la página web del Ayuntamiento y en el tablón Electrónico, el padrón de edificios sujetos a IEE e ITE.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

La obligación de disponer de Informe de Evaluación de edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, fechas y plazos establecidos en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 103/2016, de 24 de octubre, y que se indican a continuación, sin perjuicio del deber legal de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

- Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 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.
- Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del informe de Evaluación de edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

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 el art. 14.2. de la presente Ordenanza, el Informe resultante de aquella se integrará como parte del Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo éste completarse en aquellos aspectos que falten.



## DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde la publicación de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios y construcciones en San Sebastián de los Reyes aprobada inicial y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 19 de enero de 2012, publicada en el BOCM nº 121 de 22/05/2012 y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.



Ordenanza Reguladora del IEE e ITE, conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones de San Sebastián de los Reyes.