



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO IBI

**9808** APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (I.T.E.)

Por resolución de la Alcaldía de fecha 29 de junio de 2016, se eleva a definitivo el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 de mayo de 2016, punto cuarto del Orden del Día, relativo a la aprobación de la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.), por haber transcurrido el período de información pública sin reclamación o sugerencia alguna.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, se publica el texto íntegro de la Ordenanza con el siguiente contenido:

#### “Preámbulo

La presente Ordenanza se enmarca dentro de la estrategia diseñada por el Ayuntamiento de Ibi, dirigida principalmente a la consecución de los siguientes objetivos:

- Renovación de la imagen urbana de la ciudad
- Preservación y mejora del patrimonio edilicio: conservación, rehabilitación y ornato.
- Lucha contra el cambio climático: disminución del consumo energético y disminución de las emisiones de CO<sub>2</sub>.

La presente Ordenanza continúa la línea iniciada en el año 2004 tras la suscripción de la Carta de Aalborg, la implantación de la Agenda 21, la suscripción del Pacto de los Alcaldes y la puesta en marcha de acciones concretas como cumplimiento del integrar los principios del desarrollo sostenible en todas las políticas locales, y la voluntad política de iniciar un proceso vivo que cambiará la ciudad en busca del desarrollo sostenible

Como parte de dicha estrategia, emerge la apuesta por una política decididamente encaminada a la conservación, la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética del patrimonio edilicio existente, así como la conservación y mejora del paisaje urbano, lo que supondrá la incorporación de Ibi al grupo de



ayuntamientos que apuestan por un urbanismo más sostenible.

Además, con este conjunto de medidas Ibi tendrá la posibilidad de acceder a las ayudas e inversiones previstas en los numerosos programas previstos a nivel europeo, estatal y autonómico: Fondos Europeos (Fondos Europeos de Desarrollo Regional, Fondo Social Europeo, Fondos de Cohesión...), Plan Estatal de Vivienda, Plan Autonómico de Vivienda.

Todas estas decisiones y políticas están recogidas igualmente en el reciente Plan Estratégico 2014-2016.

### **Exposición de motivos**

#### **I.- Del deber legal de conservación, mantenimiento y uso adecuado de las edificaciones, como manifestación de la función social de la propiedad.**

El deber de conservación, mantenimiento y uso adecuado de las edificaciones se deriva principalmente de la siguiente normativa:

#### **Estrategia Territorial Europea**

La Unión Europea apuesta por una ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa y desordenada; impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.

Según la Unión Europea, el suelo urbano (la ciudad ya hecha), tiene un valor ambiental importantísimo digno de ser ponderado, como creación cultural colectiva, por lo que su ordenación deber favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

#### **Constitución Española.**

El deber de conservación, mantenimiento y uso adecuado de las edificaciones es una manifestación del derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, establecidos respectivamente por los **artículos 45 y 47 de la Constitución Española**, así como del cumplimiento de la función social de la propiedad.

#### **Normativa estatal.**

- **Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.**



El artículo 3 recoge el deber de mantener y conservar las edificaciones, de forma que satisfagan los requisitos básicos relativos a la funcionalidad (acceso a servicios, accesibilidad), seguridad, habitabilidad (higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico...), remitiendo el establecimiento de las condiciones básicas de calidad de los edificios e instalaciones al Código Técnico de la Edificación. El artículo 16 extiende dicha obligación a los propietarios y demás usuarios de los edificios.

Así mismo, los artículos 8 y siguientes, regulan los agentes de la edificación y sus responsabilidades. En este sentido, el proyectista deberá estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda.

La ley considera comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

- **Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).**
- 

El artículo 8 regula las condiciones de funcionalidad y habitabilidad que deben reunir las edificaciones.

- **Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, según redacción derivada de la Ordena VIV 561/2010, de 1 de Febrero.**
- 

La Disposición Final Quinta, establece la obligación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones y que son incorporadas al Código Técnico de la Edificación.

En virtud de la Disposición Final Tercera, estas condiciones serán obligatorias para los edificios nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, en el plazo que disponga el real decreto mediante el que sean incorporadas al Código Técnico de la Edificación.



Según esta normativa (Artículo 1), con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal, los edificios se proyectarán, construirán, reformarán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen a continuación, promoviendo la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los edificios, al servicio de las personas con algún tipo de discapacidad.

Según el Artículo 3, para considerar un edificio como accesible, los espacios que alberguen los diferentes usos o servicios (en edificios públicos) y los espacios comunes de los edificios de viviendas, tendrán características tales que permitan su utilización independiente a las personas con discapacidad y estarán comunicados por itinerarios accesibles.

- **Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, según redacción tras la aprobación del R.D.Leg. 7/2015.**

En primer lugar, debe destacarse que, tras la aprobación del Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo Rehabilitación Urbana), han quedado derogados los arts. 1 a 19, así como las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos derogados por el citado R.D. Leg. 7/2015.

La ley incorpora el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, de un medio ambiente y paisaje adecuados y, por otro, regula el deber de dedicar el suelo a los usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, estableciendo expresamente el deber legal de conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles, así como el deber de realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Así mismo, el artículo 45 reconoce a los Ayuntamientos la posibilidad de utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a las personas propietarias, individuales o asociados y a las personas promotoras de actuaciones de transformación urbanística, pudiendo dirigir los procedimientos de ejecución y apremio, ante todo, contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y, sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios y propietarias. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra las personas propietarias que incumplieren los compromisos asumidos con ella.



### Normativa autonómica relacionada.

---

- **Ley 8/2004, de 20 de Octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (LVCV).**

Los artículos 28, 29 y 30 recogen las obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias de las viviendas, debiendo mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, alcanzando dicha obligación a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble, que será necesaria en este último caso cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio.

Esta norma establece además dos tipos de obligaciones:

Por un lado, la obligación a cargo de las personas propietarias y usuarias de viviendas de permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes de inmueble.

Por otro, la obligación con cargo a la Comunidad de Propietarios de suscribir un seguro contra el riesgo de incendios y por daños a terceros de todo el inmueble.

El capítulo III del Título III está dedicado íntegramente a la Inspección Periódica de los Edificios. El artículo 33 introduce la conveniencia de elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y el artículo 34 se refiere al concepto y contenido de las denominadas inspecciones periódicas, estableciendo la necesidad de inspección cada cinco años respecto de los edificios catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años. Además, cataloga como certificado el documento donde se consignen los resultados de la inspección, y no como un mero informe.

El artículo 35 establece la obligación de exhibición de los certificados de inspección actualizados, pudiendo realizarlas de oficio el Ayuntamiento a costa de las personas obligadas. Así mismo, permite a los ayuntamientos, mediante ordenanza, condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de las inspecciones periódicas.

- **Ley 3/2004, de 30 de Junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).**

El deber de mantenimiento y conservación es tratado por el artículo 24 (Deber de mantenimiento y rehabilitación) que, en su apartado 5, establece como requisito para tener derecho preferente a las ayudas o incentivos a la rehabilitación de edificios con financiación pública, la justificación de que se han realizado, al menos, las



operaciones de mantenimiento mínimas y la inspección técnica, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre (hoy, ley derogada) y a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Además, la Disposición Adicional Segunda, establece la obligatoriedad del Libro del Edificio; de forma que, toda edificación que se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se establezcan.

- **Ley 5/2014, DE 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).**

El **artículo 180.1** traslada a la legislación autonómica el deber legal general de conservación, con cargo a las personas propietarias de terrenos, construcciones y edificios, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio, indicando que también tiene este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La ley dedica el **artículo 180.2** a la regulación en términos generales del denominado "**Informe de Evaluación**", que establece la obligación de promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo/facultativa competente, respecto de los edificios catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años, así como respecto de los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con los siguientes fines:

- 1.- Evaluar su estado de conservación y establecer 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.
- 2.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio.
- 3.- Emitir la certificación energética del edificio.

**Ley 3/1998, del Consell, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y de la Comunicación.**



## **II- del fomento de políticas destinadas a la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios.**

El Ayuntamiento de Ibi, a través del conjunto de medidas y las nuevas ordenanzas sobre la materia, apuesta decididamente por adaptar su normativa local para incorporarse al grupo de municipios que se han colocado a la vanguardia del fomento de la conservación, rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad de los edificios.

La conservación y rehabilitación de edificios y construcciones, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual y de las administraciones que, además, la han considerado como uno de los posibles motores de reactivación del sector de la construcción, del empleo y, en consecuencia, de la economía.

Sin duda, el fomento a la conservación se instituye como uno de los factores que mayormente pueden ayudar a evitar el deterioro de los barrios y grupo de edificios existentes, la degradación de las viviendas, el alto consumo energético y el deterioro paulatino del paisaje urbano.

El Ayuntamiento no puede dejar exclusivamente en manos de la iniciativa privada (propietarios y promotores) la renovación de la ciudad, sino que debe impulsarla e implantar la normativa adecuada no sólo para facilitar los trámites administrativos necesarios, sino también para agilizar, en su caso, la ejecución subsidiaria en los casos de incumplimiento.

Resulta pues de especial relevancia para un municipio como el de Ibi, activar políticas y planes, consistentes, como mínimo en las siguientes medidas: campañas de concienciación ciudadana, políticas encaminadas a un mayor y más profundo conocimiento del estado de conservación del patrimonio edilicio, bonificación y/o exención del pago de tasas e impuestos municipales, etc.

Siguiendo el marco legal actual, desglosado en el Título Preliminar, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una ordenanza que recogiese de la forma más amplia posible el contenido del deber de conservación, el fomento de la rehabilitación de los espacios urbanos, diseñando el vehículo administrativo para facilitar a las personas propietarias el cumplimiento de la carga legal impuesta por las distintas normas europeas, estatales y autonómicas.

La apuesta por el mantenimiento de las viviendas en una mínimas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y ornato público, así como por el ahorro energético, la mejora de la imagen urbana y la mejora de la accesibilidad, redundan en un mejor conocimiento del estado de nuestro municipio, y a buen seguro indudables efectos positivos, tanto medioambientales como económicos, en el medio y largo plazo.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta la necesidad de un conocimiento más profundo de la situación real de la edificación, a través de la implantación con carácter obligatorio de la denominada Inspección Técnica de los Edificios (I.T.E.), que proporcionará información imprescindible para la toma de decisiones públicas futuras, así como para el dictado de órdenes de ejecución en evitación de riesgos y daños para bienes y personas.

La puesta en marcha de la "normativa I.T.E." permitirá simultanear los trabajos de campo encaminados a obtener numerosas bases de datos (edad de los edificios, estado de conservación, características de sus ocupantes, actividades económicas,



viviendas desocupadas, inventario de bienes públicos, etc.), y supondrá una fuente de conocimiento de incalculable valor para futuras decisiones técnicas y políticas en el desarrollo estratégico de nuestra ciudad.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Ibi del deber de conservación, basado en un conocimiento inicial y aproximado de las deficiencias constructivas detectadas históricamente, derivadas de factores climatológicos locales, de los materiales empleados, de los sistemas de refrigeración y calefacción existentes, etc.

Las obligaciones establecidas en esta Ordenanza se extienden a todos los edificios y construcciones existentes en el término municipal de Ibi, tanto públicos como privados, con independencia de su destino y uso, así como de la clasificación, calificación o estado del suelo sobre el que se encuentren.

Se recoge en esta ordenanza un instrumento introducido por la Ley de Ordenación de la Edificación y que debe entenderse como un medio de fomento a la conservación de las edificaciones, toda vez que el sometimiento a un control periódico del estado de las mismas va a permitir evitar un deterioro generalizado y progresivo que, en ocasiones provoca situaciones de ruina, la propia desaparición del inmueble y con ello la pérdida de las mínimas condiciones de habitabilidad y accesibilidad, la pérdida o destrucción de edificios de alto valor histórico y cultural, con la progresiva pérdida de la propia identidad urbana de nuestra ciudad.

En principio, y según se desprende del articulado, el alcance de la inspección técnica de la edificación se circunscribe en el ámbito del deber de conservación, exclusivamente a lo que son condiciones de seguridad y habitabilidad, dejando fuera otros aspectos como la salubridad y el ornato, que será objeto de una Ordenanza distinta y posterior. Incluso dentro de la seguridad del edificio, sólo abarca la seguridad constructiva, dejando al margen otro tipo de cuestiones como las instalaciones de calderas y aparatos de refrigeración, objeto de su propia normativa específica; así como las relativas a la instalación de rampas, ascensores, etc., que serán objeto de una ordenanza específica en materia de accesibilidad.

Esta limitación no es gratuita o injustificada. La intención primordial ha sido no incluir aspectos que pudieran dificultar, al menos en este paso inicial, la puesta en funcionamiento de la misma. Extender el ámbito a otros aspectos, provocaría el nacimiento de injerencias de la normativa y competencias locales respecto de otras administraciones, así como una complejidad en la elaboración del informe de inspección técnica de edificaciones (en adelante, I.T.E.), toda vez que exigiría la intervención de un equipo multidisciplinar, encareciendo notablemente los costes de la I.T.E.

Otro de los aspectos esenciales es el nacimiento y puesta en marcha de un Registro de Edificios de carácter público (Censo Municipal de Solares, Edificios y Huecos), que va a permitir al Ayuntamiento y al/la particular conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas y proporcionando información de especial importancia en las operaciones inmobiliarias de compraventa y alquiler.





La incidencia que esta normativa va a provocar en la ciudadanía propietario de un inmueble obliga a la Administración a facilitarle el conocimiento más exacto posible de sus derechos y obligaciones. Para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios, y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

### **III.- De los principios inspiradores de la presente ordenanza.**

**1º) Obligación legal de conservación y mantenimiento de los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público.** (Desarrollado en el apartado I del presente título preliminar).

#### **2º) Deber de colaboración por parte de los sujetos implicados.**

Se establece el deber general de colaboración de los sujetos implicados con la administración y con los técnicos privados y/o con los/las técnicos/técnicas designados por el Ayuntamiento en las ejecuciones subsidiarias, de manera que serán sancionados aquéllos que obstaculizaren o impidieren de cualquier forma, incluso mediante su ausencia en el momento de la visita de inspección, la realización de la misma. Así mismo, se establece la obligación de designación de domicilio en el término municipal de Ibi a efectos de notificaciones, con los efectos y consecuencias establecidas en su articulado.

#### **3º) Deber de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia de los técnicos competentes.**

En aras de conseguir un buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de la edificación, resulta esencial la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los/las profesionales independientes con mayor cualificación y experiencia, ya que van a ser ellos/ellas quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas.

La capacitación de estos/estas técnicos/técnicas va a permitir el que este cometido se convierta en real y eficaz a la vez y no en una mera declaración de intenciones. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinoso de la edificación y la destrucción de patrimonio y riqueza.

Se imponen los deberes de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia de estos/estas profesionales, tanto en la realización de las inspecciones, como en la redacción de sus conclusiones, de manera que se podrán ser sancionados en caso de incumplimiento de dichos deberes.



La presente ordenanza establece dos tipos de medidas para garantizar el cumplimiento de estos deberes:

Por un lado, entre la documentación anexa obligatoria integrante del documento I.T.E. deberá constar declaración jurada del técnico/técnica redactor/redactora de que actúa bajo criterios de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia, en la inspección y en la redacción del certificado, pudiendo ser sancionados en caso de incumplimiento de dichos deberes.

Se pretende con la imposición de estos deberes evitar conflictos de intereses en perjuicio de la ciudadanía.

#### **4º) Principio sancionador y coercitivo.**

La presente ordenanza establece un régimen que regula las vulneraciones de las obligaciones establecidas por la misma, así como las sanciones a imponer a los sujetos responsables, según la mayor o menor trascendencia de las mismas y el mayor o menor grado de relación con el edificio o construcción.

Fija además, en consonancia con el artículo 99 de la LRJPAC y de la LOTUP (art. 182.5.b), la posibilidad de imponer multas coercitivas, lo que corrobora la doctrina jurisprudencial (por todas, STC 239/1988, de 14 de diciembre), que permite la imposición de éstas con independencia del expediente sancionador, ya que las primeras operan respecto a la consecución del buen fin de los actos administrativos como un medio de ejecución forzosa, mientras que la apertura de procedimiento sancionador y la imposición de sanción opera como medio de acción frente a una infracción urbanística constatada y consistente en la omisión del deber de conservación.

#### **5º) Principio de responsabilidad solidaria entre sujetos obligados.**

La presente ordenanza establece la responsabilidad solidaria entre todos los sujetos obligados, basada en la normativa civil, derivada tanto del Código Civil como de la Ley de Propiedad Horizontal, quedando incluido el ámbito subjetivo previsto en los artículos 1 y 2 de ésta última.

El régimen de obligaciones y derechos aplicable a las comunidades de propietarios, se contiene en los artículos 392 y siguientes del Código Civil (C.C.), dedicados a la comunidad de bienes. Según el artículo 392 del C.C., existe comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas y sienta que el régimen aplicable a las mismas es el contenido en las prescripciones del título III del libro II de la citada norma civil, a salvo, siempre, de la existencia de contratos o disposiciones especiales.

La jurisprudencia y la doctrina científica coinciden en que las comunidades de bienes no poseen personalidad jurídica propia independiente a la de los comuneros, de lo que deriva la duda de si aquéllas pueden resultar responsables y, por ende, sancionadas y ser destinatarias de una orden de ejecución en un procedimiento administrativo o si, por el contrario, serían únicamente responsables solidarios los comuneros integrantes de la comunidad. La cuestión no es pacífica ni unánime en la jurisprudencia, de forma que existen dos líneas interpretativas:



Por un lado, una línea interpretativa defensora de la tesis de que una comunidad de bienes puede ser jurídicamente responsable por la comisión de infracciones administrativas o sujeto de una orden de ejecución administrativa.

Por otro, la que estima que cabe imputar la responsabilidad administrativa a los comuneros, pudiendo llegar a incoar el procedimiento a uno solo de ellos. Esta interpretación, acogida por la presente Ordenanza, parte del principio de responsabilidad solidaria que rigen sus relaciones ad extram, en virtud de lo dispuesto por el artículo 393 del Código Civil.

Dentro del concepto de "propietario"/"propietaria" establecido por las distintas normas que, directa o indirectamente, inciden sobre el contenido de la presente Ordenanza, cabe incluir bien a la comunidad de bienes constituida, pues así viene entendiéndolo la jurisprudencia, bien a cualquiera de los comuneros integrantes de la comunidad, por ser responsables solidarios frente a terceros. Ello sin perjuicio de que el comunero frente al que se incoe expediente administrativo (orden de ejecución, sanción, multa coercitiva) exija responsabilidades o repita sobre el resto de comuneros, según las reglas que rijan la comunidad de bienes constituida o, en su defecto, por lo establecido en el Código Civil.

En definitiva, en la presente Ordenanza entiende se interpreta que la comunidad de bienes, por su propio concepto y definición, en relación con las obligaciones aquí establecidas, hace a todos los comuneros responsables de los actos y/u omisiones que se lleven a cabo en el seno de la misma, por cuanto no existe una personalidad jurídica independiente de aquella más allá que la propia de los/las particulares que la integran.

El Ayuntamiento debe obligarse a proceder y actuar, en primer lugar frente a la Comunidad de Propietarios legalmente constituida y, en su defecto, frente a todos y cada uno de los sujetos obligados de los que tenga conocimiento; pero, según la interpretación expuesta, bastará para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de esta Ordenanza, así como para la imposición de las sanciones que correspondan, con que el Ayuntamiento se dirija frente a uno solo de ellos, como obligado de carácter solidario, siendo de aplicación las reglas de responsabilidad que imperan en la concepción romana de comunidad que regulan los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

#### **IV.- SISTEMÁTICA DE LA ORDENANZA.**

Sistemáticamente, la Ordenanza se ha dividido en Títulos; así:

El **Título Preliminar** se limita a situar la ordenanza dentro del marco legal aplicable, la fijación y delimitación de su objeto, la definición de conceptos directamente relacionados con éste y la concreción del alcance del deber de conservación y edificación.

El **Título Primero** regula el contenido de la Inspección Técnica Edificios (I.T.E.):



**Capítulo I**, que regula el contenido de la inspección en general y los sujetos implicados.

**Capítulo II**, que regula el contenido y forma de presentación del Documento I.T.E., así como el procedimiento para su tramitación y los efectos derivados de su cumplimiento

**Capítulo III**, que regula los supuestos de incumplimiento y sus efectos.

**Capítulo IV**, que regula los efectos de la inspección técnica de edificios.

**Capítulo V**, que regula el alcance y contenido de la orden de ejecución, fijando el régimen jurídico y el procedimiento de ejecución subsidiaria y sus consecuencias.

**Capítulo VI.**- Establece la creación del Censo del Estado de los Edificios, como registro público destinado a posibilitar el conocimiento del estado del patrimonio edilicio de la ciudad, a efectos de su conservación y mantenimiento.

El **Título Segundo** regula el régimen sancionador aplicable a las distintas vulneraciones de las obligaciones establecidas y definidas por la presente ordenanza.

### **Título Preliminar**

#### **Generalidades y definiciones**

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

1. Es objeto de la presente ordenanza la regulación para el término municipal de Ibi de la obligación a cargo de las personas propietarias de edificios y construcciones de realizar con carácter periódico la denominada **Inspección Técnica de los Edificios** (en adelante, **I.T.E.**), como manifestación del deber legal, establecido por la normativa estatal y autonómica, de conservación y mantenimiento de los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

2. La presente Ordenanza tiene como fin principal la prevención del riesgo y la evitación de daños a bienes y personas, derivados del deterioro de los edificios y construcciones por el transcurso del tiempo y/o la intervención de agentes externos, así como la preservación del patrimonio edilicio de Ibi.

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

1.- La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria a toda clase de edificaciones y construcciones del término municipal de Ibi, con independencia de su titularidad, uso o destino.

2.- La presente ordenanza regula además el régimen aplicable a los edificios que, por su corta vida, estarán exentos del pago de los gastos derivados de la inspección, que serán asumidos por el Ayuntamiento en caso de orden de ejecución, teniendo en este caso la inspección como único objetivo la obtención de datos de interés público a efectos estadísticos, así como su incorporación al Censo del Estado de los Edificios o cualquier otro registro público.



### **Artículo 3.- Concepto de “edificio” a los efectos de la presente ordenanza.**

1.- Se entiende por “edificio” a los efectos de la presente ordenanza, un único cuerpo o unidad constructiva que sea funcionalmente independiente, aún estando ligado a otras unidades constructivas por elementos estructurales (tales como cimientos, cubiertas, medianeras, escaleras o sótanos), por elementos funcionales o redes de saneamiento o abastecimiento, construido según un mismo proyecto y que tenga la misma edad, según el sistema de cómputo establecido en esta ordenanza.

2.- Se considerará “edificio”, sujeto a inspección y documento I.T.E. independiente, al cuerpo o unidad constructiva definido en el apartado anterior, con independencia de su titularidad, de su distribución espacial, de su situación registral (esté o no integrado en otra finca registral común a otras unidades constructivas), de su referencia catastral (esté o no integrado en una parcela catastral común a otras unidades constructivas), de su reseña postal (esté integrado por una o varias direcciones postales, comunes o no a otras unidades constructivas), y con independencia del número de escaleras o accesos con que cuente.

3.- Deberá presentarse un único documento I.T.E. por cada edificio, ya esté aislado, adosado a otro/s, o integrado en un conjunto, urbanización o comunidad, aunque se encuentren ligadas entre sí por elementos estructurales, funcionales o redes de saneamiento o abastecimiento.

4.- Se considerará edificio no destinado a vivienda, a los efectos de lo dispuesto por el artículo 17.2 de esta Ordenanza, aquél en el que más del 70 % de su superficie esté destinada a un uso distinto al de vivienda, tales como usos industriales, comerciales, deportivos, administrativos o terciarios en general.

### **Artículo 4.- Concepto de Unidades Inspeccionables Existentes (U.I.E.) y de Unidades Mínimas de Inspección obligatoria (U.M.I.).**

Son Unidades Inspeccionables Existentes las partes o componentes del edificio sujetas a inspección técnica, con independencia de su carácter legal, legalizable o no legalizable según el régimen de disciplina urbanística aplicable y que se relacionan en el artículo 15.

### **Artículo 5.- Concepto de Unidades Mínimas de Inspección obligatoria (U.M.I.).**

1.- Se consideran Unidades Mínimas de Inspección obligatorias las Unidades Inspeccionables cuya inspección resulta obligatoria y suficiente para una correcta determinación de las posibles deficiencias del edificio que pudieren afectar a su seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad y que se relacionan en el artículo 16.

2.- No se admitirá a trámite y se considerará como supuesto de incumplimiento del deber de presentación, el documento I.T.E. que no acredite la inspección de las U.M.I., calculadas según los criterios establecidos por la presente ordenanza.

### **Artículo 6.- Concepto de Documento I.T.E.**



Se entiende por documento I.T.E. el conjunto de documentos integrado por el escrito de presentación, el Certificado en Modelo oficial y la documentación anexa obligatoria cuya presentación se exige por la presente ordenanza.

#### **Artículo 7.- Régimen sancionador.**

1.- Los sujetos que incumplan las obligaciones establecidas por la presente ordenanza, incluida la obligación de denunciar su incumplimiento, quedarán sometidos al régimen sancionador establecido en el Capítulo II del Título Segundo, cuya tramitación se regirá por lo dispuesto por la normativa estatal aplicable en materia de procedimiento sancionador.

2.- Cuando la obligación incumplida recaiga sobre una persona jurídica, serán sancionados los/las administradores/administradoras legales de la misma y/o los/las titulares de sus órganos de dirección vigentes en cada momento, según las definiciones contenidas en la legislación civil y mercantil.

#### **Artículo 8.- Control e impulso del deber de conservación y de inspección.**

1.- Se considera órgano competente para el ejercicio de las acciones derivadas de la presente ordenanza al órgano o servicio municipal que tenga atribuidas las competencias en materia de conservación de inmuebles, al que le corresponderá:

- La vigilancia y control del cumplimiento de la obligación de presentar en forma y plazo el documento I.T.E.
- La competencia para dictar órdenes de ejecución y órdenes de ejecución subsidiaria, en relación con la presentación del documento I.T.E. en la forma y plazo aquí establecidos.
- La imposición de multas coercitivas.
- La imposición de sanciones por el incumplimiento del deber de presentar el documento I.T.E. en la forma y plazos aquí establecidos.
- La interpretación de la presente ordenanza.

2.- El órgano competente, según la definición anterior, tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de persona interesada, en ejercicio o no de la acción pública, según el caso.

3.- Previo el correspondiente procedimiento administrativo, que deberá adaptarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de contratos del sector público, el Ayuntamiento podrá externalizar la realización de labores de vigilancia y control o la ejecución de trabajos relacionados con el objeto de la presente ordenanza (principalmente, la redacción del documento I.T.E., en ejecución subsidiaria), siempre que no supongan el ejercicio de potestades públicas, ya sean personas físicas o jurídicas, siempre que reúnan determinadas condiciones de experiencia y solvencia técnica y económica, que serán concretadas en el correspondiente pliego administrativo.



### **Art. 9.- Determinación de la edad de los edificios.**

1.- A los efectos de la presente Ordenanza, se considerará edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de su completa terminación. Se presume, salvo prueba en contrario (a través de cualquiera de los medios admitidos en derecho) que dicha fecha es la que resulta de los siguientes documentos o registros públicos, por estricto orden de preferencia:

1º) Certificado de Final de Obra emitido por el/la técnico/a director/a de la misma o Acta de Final de Obra, firmada por los agentes intervinientes en el proceso de edificación.

2º) Escritura de Obra Nueva terminada.

3º) Alta en el Catastro Inmobiliario.

4º) Inscripción en el Registro de la Propiedad.

5º) Primera Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación de todo el edificio o cualquier parte del mismo susceptible de uso independiente.

6º) Alta en cualesquiera empresas suministradoras de servicios.

7º) Cualquier otro medio probatorio admitido en Derecho, previa admisión por el órgano municipal competente.

2.- En caso de ausencia de los anteriores documentos, contradicción o falta de certeza en cuanto a la edad del edificio, los servicios técnicos municipales determinarán la edad del edificio, a los solos efectos de la presente ordenanza, basándose para ello en los antecedentes y elementos de prueba que consideren oportunos.

3.- Se presumirá, salvo prueba en contrario, que los elementos estructurales o funcionales por los que queden unidos dos o más edificios, tienen la misma edad que el más antiguo de todos ellos.

4.- Las construcciones anexas y las ampliaciones de los edificios o de sus componentes, tengan o no el carácter de legalizables, se inspeccionarán junto con aquéllos, con independencia de su edad o la fecha de su construcción o instalación.

### **Artículo 10.- Deber general de colaboración.**

1.- Se establece el deber general de todas las personas propietarias y usuarias que, por cualquier título, incluso el precario, ocuparen o dispusieren de los edificios o sus componentes, de colaborar con los/las técnicos/as encargados/as de la realización de la inspección técnica.

2.- Se extiende dicha obligación a los/las Presidentes/as de Comunidad, Administradores/as y demás personas responsables autorizadas por la propiedad para la administración y/o gestión del inmueble.

3.- Se considerará incumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente ordenanza y serán sancionadas quienes, ostentando cualquier derecho de uso y disfrute y dispusieren de los edificios objeto de inspección o sus componentes, incluso los precaristas o personas arrendatarias de temporada, obstruyeren



intencionadamente y/o impidieren por cualquier medio la realización de las labores de inspección por parte de los/las técnicos/técnicas designados por los sujetos los sujetos obligados o por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 11.- Domicilio a efectos de notificaciones.**

1.- Se establece como exigencia, con carácter general, para la realización de cualquier trámite relacionado con el objeto de la presente ordenanza, la designación de un domicilio en el término municipal de Ibi a los efectos de requerimientos y notificaciones, en el que habite o trabaje persona interesada o autorizada para la recepción de las mismas.

2.- El hecho de que no puedan ser notificadas por causa imputable al/la interesado/a, por ausencia de persona alguna, o sean rehusadas tres o más notificaciones consecutivas a lo largo de cualquiera de los procedimientos previstos por esta ordenanza, salvo el procedimiento sancionador (que se regirá por su normativa específica), producirá los siguientes efectos:

- 3 En el caso de que la falta de notificación por los motivos expuestos, provoque la expiración del plazo para la presentación del documento I.T.E. o, en caso de presentación deficiente, la expiración del plazo para la subsanación de deficiencias, se considerará incumplimiento total, con los efectos y consecuencias previstos por esta ordenanza.
- 4 En el caso de que la falta de notificación por los motivos expuestos, provoque la expiración del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución, se acordará la ejecución subsidiaria, con los efectos y consecuencias previstos por esta ordenanza.

### **Título Primero**

#### **Del deber de inspección y sus efectos**

#### **Capítulo I.-**

#### **Concepto, contenido, sujetos obligados, técnicos competentes y forma de presentación del documento i.t.e.**

#### **Artículo 12.- Concepto y contenido general de la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.)**

1.- La I.T.E. consiste en una inspección periódica y obligatoria de los edificios y construcciones, de carácter visual, realizada por técnico competente, dirigida a determinar el estado de conservación de los mismos y el grado de cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.

2.- La inspección visual deberá necesariamente abarcar, como mínimo, las Unidades Mínimas de Inspección (U.M.I.) obligatorias determinadas por la presente ordenanza, según el uso o destino del edificio.





3.- La I.T.E. se materializará en un documento para cada "edificio", denominado documento I.T.E., que contendrá un certificado firmado por el mismo técnico/técnica que realizó la inspección visual y redactado según los modelos oficiales que se aprueban con la presente Ordenanza.

4.- Formará parte inseparable del documento I.T.E. la documentación anexa obligatoria exigida por la presente ordenanza.

5.- La eficacia del documento I.T.E. exige su presentación en el registro general del Ayuntamiento, en la forma y plazos previstos por esta ordenanza.

6.- El Ayuntamiento exigirá la exhibición del certificado del documento I.T.E. a toda persona que solicite cualquier tipo de licencia o autorización administrativa sobre edificios respecto de los que haya vencido el plazo para su presentación según los períodos establecidos por la presente ordenanza. De tal forma que, en caso de que no fuera exhibido el certificado del documento I.T.E. junto con la solicitud de cualquier tipo de licencia o autorización relacionada con el edificio, ésta se considerará incompleta y será inadmitida a trámite o finalmente desestimada por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 13.- Sujetos obligados.**

1.- Están obligadas a presentar el documento I.T.E., por sí o por terceros, en la forma y plazos establecidos por la presente ordenanza y, en su caso, a pagar los costes y gastos derivados de la ejecución subsidiaria acordada por el Ayuntamiento:

- a) Con carácter principal, las personas propietarias titulares del dominio de los edificios o sus componentes y dependencias, ya sean individuales o constituidos en comunidades de propietarios, como responsables principales del deber general de conservarlos y mantenerlos en las debidas condiciones para destinarlos al uso y destino previstos en la legislación civil y urbanística.
- b) Las personas titulares de cualquier otro derecho sobre el inmueble, por el que se disponga del uso y disfrute de los edificios o sus componentes y dependencias, con carácter subsidiario de los responsables principales.
- c) Las personas administradoras o representantes legales de las personas jurídicas que sean titulares de alguno de los derechos reales enunciados en las letras anteriores.

2.- Los sujetos obligados a presentar el documento I.T.E. serán responsables solidarios de dicha obligación frente al Ayuntamiento, con independencia de la relación entre ellos o de las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. En consecuencia, los actos emitidos para el cumplimiento de la presente ordenanza (declaración de incumplimiento, orden de ejecución, ejecución subsidiaria y multas coercitivas), salvo los relativos al expediente sancionador, surtirán plenos efectos frente a todos, previa notificación a cualquiera de ellos.

3.- Las personas jurídico públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales quedarán exentas de dicha obligación respecto de los edificios de los que sean titulares y su destino sea el del ejercicio de la función pública, los cuales se registrarán por su propio régimen de Inspección Técnica, siempre que éste exista. En caso contrario, estarán sometidas a los mismos deberes y obligaciones establecidos por la presente ordenanza. No obstante, si ocuparen edificios en régimen de alquiler u otro título distinto del de propiedad, los titulares de cualquier derecho real por los que se ostente el derecho al uso y disfrute de los edificios y/o construcciones, están obligados igualmente a efectuar la inspección, en los términos de esta ordenanza.



#### **Artículo 14.- Derecho y obligación de presentar denuncia y/o solicitar la ejecución subsidiaria de la I.T.E.**

1.- Cualquier persona, en ejercicio de la acción pública, podrá poner en conocimiento de los servicios técnicos municipales la falta de conservación o mantenimiento adecuado de los edificios y construcciones y, en concreto, la falta de presentación del documento I.T.E. en la forma y plazos establecidos por la presente ordenanza, mediante la presentación de la oportuna denuncia ante el registro general del Ayuntamiento de Ibi, en la que deberá constar su identificación y/o la representación con la que actúa.

2.- Estarán obligadas a denunciar el incumplimiento y instar la actuación del Ayuntamiento, mediante orden de ejecución y/o ejecución subsidiaria:

a) Las personas físicas o jurídicas definidas como sujetos obligados por la presente ordenanza.

b) Las personas ocupantes por cualquier título, incluso en precario, del edificio o sus componentes y dependencias y, especialmente, las personas arrendatarias y titulares de cualquier derecho de carácter personal por el que se disponga del derecho al uso y disfrute, aun en el caso de alquiler por temporada, siempre que hubiesen ocupado el edificio después de transcurrido el plazo para presentar el documento I.T.E.

c) La/las persona/as Administradora/as de Fincas, respecto de los edificios y construcciones sobre los que ejerzan o hayan ejercido sus funciones, siempre que éstas se hayan desempeñado o vengán desempeñándose después de vencido el plazo para presentar el documento I.T.E.

3.- Dada su condición de técnicos/as, empresarios/as y/o profesionales, directa o indirectamente relacionados con la edificación, tendrán la obligación de informarse del cumplimiento del deber de presentar el documento I.T.E., así como la obligación de denunciar su incumplimiento:

Los/las técnicos/as, colegiados/as o no, que hayan redactado cualquier tipo de proyecto o hayan dirigido o supervisado cualquier tipo de obra sobre la totalidad o una parte del edificio, siempre que su actuación se haya producido una vez transcurrido el plazo para presentar el documento I.T.E.

a) Las personas físicas o jurídicas que hayan realizado cualquier tipo de obra sobre la totalidad o parte del edificio, siempre que sus trabajos se hayan desarrollado una vez transcurrido el plazo para presentar el documento I.T.E.

#### **Artículo 15.- Relación de Unidades Inspeccionables Existentes (U.I.E.).**

1.- Con independencia de su titularidad privativa o común, se consideran unidades inspeccionables existentes en el edificio, las siguientes:

- Cada una de las fachadas, tanto exteriores como interiores.
- Cada una de las medianeras y paramentos.
- Cada una de las cubiertas (áticos, sobreáticos y patios pisables) de idénticas características tipológicas y con la misma ubicación.
- Cada uno de los elementos singulares, tales como vallados, piscinas, vestuarios, instalaciones deportivas al aire libre, jardines y demás elementos



que puedan ser considerados como tales a juicio del técnico/a inspector/ra y cuyo estado pueda afectar a la seguridad, salubridad, habitabilidad o funcionalidad del edificio.

- Cada sótano o fracción de 200 m<sup>2</sup> de los sótanos o construcciones o dependencias situadas por debajo de la rasante natural del terreno, con independencia del uso al que estén destinados.
- Cada torreta de escalera y de ascensor.
- Cada elemento de distribución vertical y horizontal, tales como escaleras, ascensores o zaguanes.
- Cada vivienda, con independencia de su superficie y nivel en que se desarrolle.
- Cada local o fracción de 200 m<sup>2</sup>, destinado a uso distinto de vivienda.
- Las de redes generales de fontanería y saneamiento.
- Cada planta diáfana o fracción de 200 m<sup>2</sup>.
- Cada fracción de 50 m lineales de viales privados, que a juicio del técnico inspector puedan afectar a la seguridad, salubridad, habitabilidad o funcionalidad del edificio.

2.- Los trasteros no computan a efectos de Unidades Existentes de Inspección, al estar vinculados a las viviendas.

3.- Una vez determinadas las unidades de inspección de cada edificio, se sumarán aritméticamente a los efectos de lo dispuesto por el artículo siguiente.

**Artículo 16.- Unidades Mínimas de Inspección (U.M.I.) cuya inspección deberá acreditarse obligatoriamente.**

1.- En edificios destinados principalmente a vivienda o uso residencial, se deberán inspeccionar, necesariamente, las siguientes Unidades de Inspección Existentes:

a) Inspección total: se deberá inspeccionar el 100 % de todas las unidades de inspección relacionadas en el artículo anterior, excepto las unidades a inspeccionar por muestreo.

b) Inspección por muestreo: la suma de viviendas y locales, o fracción de 200 m<sup>2</sup> de éstos, que resulte de la siguiente tabla:

UIE	UMI
Hasta 2	2
De 3 a 4	3
De 5 a 9	4
De 10 a 19	6
De 20 a 39	10



De 40 a 60	16
El resto, por cada fracción de 20 que supere las 60	+4

2.- En edificios destinados principalmente a uso distinto del de vivienda, tales como naves industriales o comerciales, colegios, edificios administrativos, edificios vinculados a actividades del sector primario, transformadores eléctricos en suelo público, etc., se deberán inspeccionar, necesariamente, las siguientes Unidades de Inspección Existentes:

c) Inspección total: se deberá inspeccionar el 100 % de todas las dependencias destinadas a labores administrativas o sanitarias en las que esté dividido el edificio, tales como oficinas, aseos, salas de unidades, así como el 100 % de elementos de distribución vertical y de elementos singulares o anejos.

d) Inspección por muestreo: cada fracción de 100 m<sup>2</sup> constuidos de las superficies diáfanos o no compartimentadas destinadas a la actividad principal (comercial, industrial, educativa, administrativa).

3.- Se deberán inspeccionar, con carácter preferente, las U.M.I. que se encuentren en contacto con la cubierta o con el suelo.

4.- Los elementos estructurales y/o funcionales, así como las redes de abastecimiento o saneamiento que unan unos edificios o unidades constructivas con otros/as, deberán ser inspeccionados al mismo tiempo que el primero de ellos/as sujeto a inspección técnica.

## Capítulo II

### Contenido y forma de presentación del documento i.t.e.

#### **Artículo 17.- Contenido obligatorio del documento I.T.E.**

1.- De acuerdo con lo dispuesto por la normativa urbanística, el documento I.T.E., estará integrado por los siguientes documentos:

**a) Escrito de presentación**

**b) Acta de Inspección, en Modelo oficial, según la inspección sea Favorable o Desfavorable.**

**c) Certificado en Modelo oficial y, en su caso, informe complementario.**

**d) Documentación anexa obligatoria**

2.- El Documento I.T.E., a través de los modelos oficiales y, en su caso, del Informe Complementario, deberá necesariamente consignar el resultado de la inspección, así como indicar, de manera inequívoca, si el edificio reúne o no las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, funcionalidad y ornato público establecidas por la normativa urbanística y de régimen de suelo y, en el segundo caso,



la descripción de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las soluciones planteadas.

3.- La eficacia del documento I.T.E. exige la presentación de un original en el Ayuntamiento.

4.- La necesidad o no de visado de los documentos integrantes del documento I.T.E. se regirá por su normativa aplicable y, en especial, por lo dispuesto por el Real Decreto 1000/2010, de 5 de Agosto, sobre visado colegial obligatorio y, en especial, por lo dispuesto por los artículos 2 y 4.2.

#### **Artículo 18.- Del encargo, la visita del técnico y del acta de inspección.**

1.- El encargo deberá constar en documento escrito firmado por el sujeto obligado o su representante, denominado Hoja de Encargo, para su presentación como documentación anexa obligatoria que formará parte del documento I.T.E.

2.- En la Hoja de Encargo se deberá consignar necesariamente la fecha y hora de la primera visita, así como el nombre, D.N.I. y teléfonos de contacto de quienes tuvieren que acudir el día de la inspección. Se consignará así mismo una segunda fecha de visita, para el caso de que fuere imposible la inspección de la totalidad de unidades mínimas obligatorias durante la primera. Ambas fechas deberán ser acordadas con una antelación suficiente a juicio del/la técnico/a para que pueda ser realizada la inspección y redactado y presentado el documento I.T.E. dentro de los plazos establecidos por la presente ordenanza.

#### **Artículo 19.- Contenido del escrito de presentación.**

1.- En el escrito de presentación deberá constar:

- a) Identificación de la persona presentadora del documento y el derecho que, en su caso, ostente sobre el edificio o alguno/s de sus componente/s, así como el carácter y/o la representación con la que actúa.
- b) Relación de documentos que se acompañan.
- c) Indicación de si la presentación se realiza dentro del plazo establecido o si se realiza fuera de dicho plazo y, en este caso, si se realiza dentro del mes siguiente a su vencimiento.
- d) Indicación de si la presentación es deficiente o incompleta, según la definición contenida en el artículo 31 siguiente, así como los hechos que han motivado el incumplimiento total o parcial y los sujetos responsables, en su caso.

2.- El escrito de presentación que acompañará el documento I.T.E. deberá especificar un domicilio en el término municipal de Ibi, a los efectos de requerimientos y notificaciones, en el que habite o trabaje alguna persona interesada o autorizada para la recepción de las mismas, un teléfono y un correo electrónico. Los actos administrativos remitidos a dicho domicilio o a dicho correo electrónico, una vez cumplidos los trámites y formalidades establecidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo, se considerarán notificaciones a todos los efectos y desplegarán sus efectos frente a todos los sujetos obligados.



### **Artículo 20.- Contenido obligatorio del Acta de Inspección y del Certificado I.T.E.**

1.- De la visita o visitas realizadas por el/la técnica se levantará Acta de Inspección, que deberá ser firmada por los/las asistentes.

2.- En caso de que, por causas ajenas al/la técnico/a inspector/a, no fuere posible inspeccionar la totalidad de las unidades mínimas de inspección obligatorias del edificio durante las dos visitas previstas en la hoja de encargo, se hará constar este hecho en el Acta de Inspección y se denunciará ante el Ayuntamiento a efectos de que acuerde su ejecución subsidiaria, considerándose como incumplimiento.

3.- El Acta de Inspección, que deberá constar en Modelo oficial, según sea favorable o desfavorable, deberá especificar, necesariamente, los siguientes datos y aspectos:

- Datos de todos o alguno de los sujetos obligados o identificación de la Comunidad de Propietarios.
- Datos de la dirección y/o localización del edificio.
- Identificación y titulación del/la técnico/a del técnico redactor.
- Fecha de la visita o visitas realizadas.
- Plano de emplazamiento de referencia catastral, donde se defina gráficamente el edificio y, en su caso, su situación del conjunto donde se integre, los elementos estructurales y/o funcionales que los una a otros edificios, y con especificación del supuesto (A-D) en el que quedaría encuadrado el edificio, según el Anexo de Instrucciones de Cumplimentación.
- Fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
- Descripción detallada del edificio.
- Número de referencia catastral y, en su caso, número de finca/s registral/es.
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado de fachadas y medianeras, interiores o exteriores, y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.
- Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las cubiertas y azoteas.
- Descripción de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio y, en especial, de las fisuras y humedades.
- Estado general de las redes generales de saneamiento y fontanería.
- Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas o a adoptar y, en caso de considerarlas necesarias, indicación expresa de que no admiten demora por peligro inminente para la seguridad de bienes y personas.
- La fecha máxima recomendada en que se aconseje el inicio de las obras de reparación o rehabilitación.



- Descripción de las obras y trabajos que, con carácter orientativo, se consideran necesarias e imprescindibles para la subsanación de las deficiencias detectadas.

- Indicación de la necesidad o no de realizar ensayos, catas o pruebas de laboratorio por empresas especializadas.

- Indicación de si el edificio se adecua a las exigencias normativas en materia de accesibilidad.

4.- El Acta de Inspección desfavorable deberá expresar, con carácter orientativo, las obras que, a juicio del/de la técnico/a redactor/ra, sean necesarias para devolver al edificio las debidas condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación estructural, o para mantener sus dependencias en condiciones de habitabilidad, funcionalidad o uso efectivo según el destino propio de ellas.

5.- El Certificado I.T.E., en modelo oficial, deberá recoger como mínimo el siguiente contenido:

a) Datos de todos o alguno de los sujetos obligados o identificación de la Comunidad de Propietarios.

b) Datos de la dirección y/o localización del edificio.

c) Identificación y titulación del/la técnico/a redactor/a.

d) Indicación de si la inspección ha resultado favorable o desfavorable.

6.- Si a juicio del/la técnico/a redactor/a, fuera necesario ampliar la información recogida en los modelos oficiales, podrá acompañar el certificado de un Informe Complementario.

7.- No podrá emitirse un Certificado con carácter desfavorable basándose única y exclusivamente en deficiencias contenidas en el Anexo de Accesibilidad.

#### **Artículo 21.- Documentación anexa obligatoria.**

1.- Junto con el modelo oficial del documento I.T.E., los sujetos obligados deberán presentar la siguiente documentación anexa obligatoria:

a) Hoja de Encargo, con el contenido establecido por la presente ordenanza. En el caso de ejecución subsidiaria, cumplirá su función el acto administrativo que la acuerde, que deberá recoger el mismo contenido.

b) Ficha Técnica del Edificio, según modelo oficial aprobado con esta ordenanza.

c) Anexo de Accesibilidad, según Modelo oficial.

d) Documentación acreditativa del carácter o representación con el/la que actúa la persona que presente el documento. Podrá acreditarse título y/o la representación a través de alguno de los medios admitidos en derecho y, en especial, a través de los medios establecidos por la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).



e) Declaración jurada firmada por el/la técnico/a redactor/ra de la I.T.E., por el que declara ser competente para su redacción y actuar, tanto él/la como sus colaboradores/as, con criterios de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia, tanto en la realización de las inspecciones, como en la redacción de sus conclusiones, todo ello en aras de evitar situaciones de conflicto de intereses en detrimento o perjuicio de los ciudadanos.

f) En supuestos de I.T.E. desfavorable, el documento de compromiso, en Modelo oficial (según el carácter de las obras a realizar), firmado por los sujetos obligados o su representante, por el que se compromete/n a encargar el correspondiente proyecto, solicitar en plazo la licencia y contratar las de obras necesarias para devolver al edificio las debidas condiciones de seguridad y habitabilidad, según las recomendaciones indicadas en el Acta de Inspección.

### **Artículo 22.- Forma de presentación.**

1.- Se deberá presentar un Documento I.T.E. por cada edificio, según la definición de edificio contenida en esta Ordenanza, de tal forma que no se aceptará su presentación y se tendrá por incumplida la obligación de presentar la I.T.E., con los efectos previstos en esta ordenanza, en aquellos casos en que se presente un único documento I.T.E. referido a varias unidades constructivas y/o edificios.

2.- No se admitirá a trámite y se dará por incumplida la obligación de inspección, la presentación de cualquier otro modelo no aprobado por el Ayuntamiento de Ibi, o que adolezca de todo o parte de la documentación anexa obligatoria.

3.- Se deberá presentar una Ficha Técnica por cada edificio y, además, en el caso de edificios ligados por elementos estructurales y/o funcionales, una Ficha Técnica por cada uno de éstos.

4.- El documento I.T.E. deberá presentarse en el registro general del Ayuntamiento, en formato papel y digital, en los plazos y con los requisitos establecidos por esta ordenanza y en el Anexo de Instrucciones.

5.- En lo no previsto por la presente ordenanza, el trámite de subsanación de deficiencias se regirá según lo dispuesto por el artículo 71 de la LRJPAC.

### **Artículo 23.- Técnicos competentes.**

1.- Estarán facultados para realizar las inspecciones, redactar y firmar el documento I.T.E. los técnicos/técnicas que, debidamente colegiados en el correspondiente Colegio Profesional, resulten competentes para la redacción de proyectos de obra según lo dispuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación, o normativa aplicable que la sustituya, en función del uso y destino de las edificaciones y construcciones objeto de inspección.

2.- La inspección I.T.E. se llevará a cabo bajo su responsabilidad y se ajustará a los principios de objetividad, imparcialidad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real de conservación del inmueble. La contravención de estos deberes conllevará la imposición de las sanciones previstas en esta ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden (civil, penal) que le pudieren ser exigidas.

3.- Se prohíbe la realización de la inspección, así como la redacción y firma del documento I.T.E., a aquellos/as técnicos/as ( que hayan sido sancionados/as por





incumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por esta ordenanza, así como aquéllos/as que hayan sido inhabilitados/as por cualquier resolución judicial o administrativa.

**Artículo 24.- Registro de profesionales y/o empresas especializadas en materia de inspección técnica de edificios y Registro de empresas constructoras especializadas en rehabilitación.**

1.- El Ayuntamiento creará y mantendrá actualizado un Registro de Profesionales especializados en materia de la inspección técnica de edificios, que tendrá carácter voluntario y finalidad exclusivamente informativa, en el que se hará constar:

- a) Datos de identificación del-de la /los-las técnicos-as que soliciten la inscripción, que se acreditará mediante presentación de D.N.I.
- b) Titulación, especialidad y experiencia en materia de patologías edificatorias y en rehabilitación, que se acreditará mediante certificado del Colegio Profesional correspondiente o, en su caso, mediante certificado del centro emisor de la titulación.
- c) Domicilio profesional de atención al público.
- d) Relación de inspecciones técnicas realizadas, que se acreditará mediante Certificación emitida por la/s administraciones receptoras o encargadas de su tramitación.
- e) Experiencia en materia de rehabilitación y relación de proyectos redactados y/u obras dirigidas en materia de rehabilitación, con indicación de las empresas constructoras y/o rehabilitadoras que las ejecutaron.
- f) Seguro de responsabilidad civil vigente y su cuantía, que se acreditará mediante certificación emitida por la compañía aseguradora.

2.- Para acceder al Registro, bastará la presentación de la solicitud acompañada de la documentación que acredite los datos señalados anteriormente, que deberá ser diligenciada para su constancia en el archivo administrativo creado al efecto.

3.- Sólo tendrán acceso a dicho registro aquellos/as técnicos/as colegiados/as que, resultando competentes según la presente ordenanza acrediten, mediante certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente, tener una experiencia mínima de 5 años en materia de rehabilitación o haber redactado más de 10 proyectos de rehabilitación o dirigido la ejecución de más de 10 obras de rehabilitación. Se hará constar en el registro la indicación expresa de las empresas constructoras o rehabilitadoras que ejecutaron las obras correspondientes a cada uno de dichos proyectos o trabajos, en calidad de contratistas.

4.- Así mismo, el Ayuntamiento creará y mantendrá actualizado un Registro de Empresas Constructoras especializadas en Rehabilitación de edificios, de carácter voluntario y finalidad exclusivamente informativa, en el que se hará constar:

- a) Datos de identificación de la empresa (denominación social, C.I.F. y nombre comercial), ya sea persona física o jurídica, que se acreditará mediante



fotocopia de la escritura de constitución.

- b) Domicilio social y oficina de atención al público.
- c) Relación de obras en materia de rehabilitación y presupuesto de las mismas realizadas durante los últimos 7 años.
- d) Documentos establecidos por la legislación vigente en materia de contratación pública acreditativos de su solvencia técnica y económica.
- e) Incidencias judiciales o administrativas publicadas en el Registro Mercantil o cualquier otro registro público durante los últimos 3 años, que se acreditará mediante certificación emitida por dichos registros o mediante informes emitidos al efecto por entidades públicas o privadas autorizadas para el manejo y publicación de tales datos.

5.- Para acceder al Registro, bastará la presentación de la solicitud acompañada de la documentación que acredite los datos señalados anteriormente, que deberá ser diligenciada para su constancia en el archivo administrativo creado al efecto.

6.- Ambos registros tendrán carácter voluntario y público, y serán accesibles por particular interesado/a con carácter permanente y general, con el objeto de facilitar la elección de los/las técnicos/as competentes en materia de inspecciones técnicas, así como la selección de las empresas contratistas de las obras de reforma o rehabilitación.

#### **Artículo 25.- Edificios y construcciones sujetos a primera I.T.E. con carácter obligatorio.**

1.- Estarán obligados a realizar a su cargo y presentar el documento de inspección I.T.E. ante el Ayuntamiento de Ibi, los sujetos obligados definidos por esta ordenanza, respecto de los edificios y construcciones con una edad igual o superior a **cincuenta (50) años** desde su terminación, debiendo presentarla en el registro municipal dentro del año siguiente al año natural en que cumplan dicha edad, según los períodos establecidos por la Disposición Transitoria Segunda.

2.- Esta obligación se extiende a todos los edificios y construcciones existentes en el término municipal de Ibi, tanto públicos (salvo las excepciones previstas en la Disposición Adicional Segunda) como privados, con independencia de su destino y uso, así como de la clasificación o calificación del suelo sobre el que se encuentran.

#### **Artículo 26.- Edificios y construcciones sujetos a segunda y posteriores I.T.E. con carácter obligatorio.**

1.- Con carácter general, los edificios de edad superior a cincuenta (50) años quedarán sujetos a la obligación de realizar una I.T.E. cada cinco (5) años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse la inspección anterior, con independencia de la fecha de su presentación efectiva.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano municipal competente podrá requerir de forma motivada la realización de la inspección I.T.E. de



los edificios y construcciones respecto de los que exista constatación del mal estado de conservación o mantenimiento.

**Artículo 27.- De los efectos de la presentación completa y en plazo de la I.T.E. favorable.**

1.- El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de inspección técnica de edificios, donde se exprese el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva, facultará a la persona propietaria o titular legítima de derechos sobre los edificios, en el caso previsto en la Ordenanza municipal de rehabilitación, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento establezca para la rehabilitación total del edificio.

2. En ningún caso el sometimiento al control derivado de la I.T.E. supondrá una exención o limitación del deber de conservación establecido por la normativa urbanística aplicable.

**Artículo 28.- De las actuaciones necesarias y/o urgentes previas a la presentación completa y en plazo de la I.T.E.**

2.- Si durante la inspección o con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del documento I.T.E. se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas medidas de seguridad urgentes, tales como apeos y apuntalamientos, por entrañar el estado del edificio peligro o riesgo para las personas o las cosas, éstas se ordenarán directamente por la dirección técnica encargada de emitir el certificado I.T.E., debiendo dar cuenta inmediata de la adopción de las mismas al Ayuntamiento. Dicha circunstancia no interrumpirá el plazo para presentación del documento I.T.E., que deberá presentarse en plazo en cualquier caso, indicando dicha circunstancia en el apartado correspondiente del modelo oficial del Acta de Inspección.

**capítulo iii**

**Del incumplimiento y sus efectos**

**Artículo 29.- Del incumplimiento del deber general de presentar el documento I.T.E.**

1.- La falta de realización de la inspección y de la presentación del documento I.T.E., en la forma y plazos establecidos por la presente ordenanza, por parte de los sujetos obligados a ello o por terceros, se entenderá como una vulneración del deber general de conservación y mantenimiento de los edificios y construcciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

2.- Se establece la presunción iuris tantum de que existe incumplimiento cuando no conste presentado el documento I.T.E. en el registro general del Ayuntamiento en la forma y plazos establecidos por la presente ordenanza.

3.- Salvo prueba en contrario, se considerará responsables de dicho incumplimiento, con carácter solidario, a todos los sujetos obligados a presentar en forma y plazo el documento I.T.E., en los términos de la presente ordenanza, con



independencia del régimen sancionador y demás medidas aplicables y de las exenciones y/o atenuantes a que hubiere lugar.

### **Artículo 30.- Del incumplimiento total y sus efectos.**

1.- Se considerará incumplimiento total de la obligación de presentar el documento I.T.E. la falta de presentación completa del documento I.T.E. en la forma, plazos y con la totalidad de la documentación anexa obligatoria establecidos por la presente ordenanza y en el que quede acreditada la inspección, como mínimo, de las unidades mínimas de inspección (U.M.I.) obligatorias, según lo dispuesto por esta ordenanza.

2.- La presentación dentro del mes siguiente al vencimiento de dicho plazo podrá ser considerada incumplimiento parcial, siempre que se presente de forma completa; en caso contrario, se considerará incumplimiento total.

3.- En caso de incumplimiento total, los sujetos obligados quedarán sometidos a los efectos establecidos por la presente ordenanza: orden de ejecución, ejecución subsidiaria, imposición de multas coercitivas y régimen sancionador.

4.- El incumplimiento total, además de los efectos derivados sobre los sujetos obligados, conllevará el sometimiento del edificio y/o construcción, así como sus ocupantes, al régimen establecido por el Art. 33.

### **Artículo 31.- Del incumplimiento parcial.**

1.- Se considerará incumplimiento parcial del deber de presentar el documento I.T.E. la presentación del mismo, adoleciendo de alguno o varios de los siguientes defectos:

a) Presentación fuera del plazo establecido por la presente ordenanza, siempre que fuere presentado dentro del mes siguiente a la fecha de su vencimiento. Sólo podrá ser calificado de incumplimiento parcial en el supuesto de que el documento I.T.E. fuere presentado en dicho plazo máximo de forma completa. La presentación deficiente del Documento I.T.E. más allá del mes siguiente al vencimiento del plazo, en los términos definidos en la letra b) de este apartado, será considerada incumplimiento total a todos los efectos.

b) Presentación deficiente. Se considerará presentación deficiente, con carácter meramente enunciativo y no exhaustivo, los siguientes supuestos:

1º.- Falta de acreditación de la representación con la que actúen la/s persona/s firmante/s del documento I.T.E.

2º.- Discordancia de la documentación anexa obligatoria respecto del edificio objeto de inspección.

3º.- Falta de competencia del técnico/a firmante del documento I.T.E. En este caso, el Ayuntamiento concederá un plazo máximo de dos meses para la presentación de un nuevo documento I.T.E., firmado por técnico competente e incoará expediente sancionador contra el técnico incompetente, debiendo ser calificada su actuación como infracción grave.



c) Presentación incompleta. Se admitirá a trámite el documento I.T.E. presentado, aún siendo calificada como presentación incompleta, única y exclusivamente en el supuesto de que no hubieren podido ser inspeccionadas la totalidad de las unidades mínimas obligatorias debido a la obstrucción, impedimento o ausencia de alguno de los titulares u ocupantes del edificio. Este hecho deberá quedar suficientemente circunstanciado en el Acta de Inspección. En este caso, el Ayuntamiento incoará expediente sancionador contra los sujetos responsables, por incumplimiento del deber de colaboración y arbitrará los mecanismos necesarios para la completa inspección del edificio o construcción, solicitando si fuere necesario la correspondiente autorización judicial de entrada.

2.- En cualquier caso, tras la revisión del documento I.T.E. presentado, corresponderá a los/las técnicos/as y funcionarios/as del órgano municipal competente la determinación del grado de incumplimiento, así como la decisión sobre el otorgamiento o no del plazo para la subsanación o para la presentación de un nuevo documento I.T.E., según cada supuesto.

3.- En los supuestos de presentación deficiente, el Ayuntamiento, en el plazo máximo de diez días desde su entrada en el registro general, requerirá a los sujetos obligados para que, en el plazo máximo de diez días subsanen la falta o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hicieran, se considerará como incumplimiento total de la obligación de presentar el documento I.T.E.

#### **Artículo 32.- Deber de actuación en los supuestos de incumplimiento total o parcial.**

En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas de la presente ordenanza, el órgano competente del Ayuntamiento o quien haya adquirido la encomienda de su gestión, en virtud de contrato administrativo, deberán necesariamente llevar a cabo los actos conducentes a la realización efectiva de la inspección y la presentación del documento I.T.E., mediante orden de ejecución y subsiguiente ejecución subsidiaria, así como sancionar a los sujetos responsables del incumplimiento.

#### **Artículo 33.- Régimen de los edificios y/o construcciones en caso de incumplimiento total.**

1.- El incumplimiento total de la obligación de presentar el documento I.T.E., según la normativa aplicable, supone un incumplimiento del deber general de conservación y mantenimiento de los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, habitabilidad, accesibilidad y ornato público.

2.- En consecuencia, no se admitirá a trámite o se denegará cualquier autorización administrativa, sobre la totalidad de aquellos edificios y construcciones, o de sus componentes, cuyos sujetos obligados incurran en incumplimiento total, tal como se ha definido en el art. 30 anterior, ya sea solicitada a nombre de sus ocupantes o de terceros.



#### Capítulo IV

#### De los efectos de la I.T.E.

##### **Artículo 34.- De los efectos de la I.T.E. en general.**

1.- Las personas propietarias de edificios o construcciones cuya inspección I.T.E. haya sido presentada y tramitada según la presente ordenanza, sea favorable o desfavorable y hayan realizado o no obras de reforma o rehabilitación, estarán obligados a realizar a su cargo y presentar ante el Ayuntamiento de Ibi una segunda I.T.E. en el plazo de diez años desde dicha presentación, si la edad del edificio fuera inferior a cincuenta (50) años, o en el plazo máximo de cinco (5) años, en el caso de que la edad del edificio fuera igual o superior a cincuenta (50) años.

2.- En cualquier caso, sea favorable o desfavorable, el edificio o construcción objeto del documento I.T.E. accederá inmediatamente al Censo del Estado de los Edificios, previos los trámites, formalidades y procedimiento que se establezca al efecto en el nuevo reglamento que se dicte al efecto.

##### **Artículo 35.- Efectos de una I.T.E. favorable.**

1.- El cumplimiento de la presentación del documento I.T.E. con resultado favorable, dará lugar a la devolución, en un plazo no superior a **un mes** desde el registro de entrada, de uno de los originales del **Certificado I.T.E.** presentado, debidamente **certificado** por el/la Secretario/a del Ayuntamiento de Ibi, en el que se dejará constancia de su correcta presentación, su resultado favorable y la fecha de la próxima inspección técnica a realizar. Dicho certificado dará por concluso el expediente.

2.- La copia de dicho certificado será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de cualquier autorización administrativa relativas a obras, ocupación o actividad a desarrollar en los edificios cuyo plazo para la presentación de la I.T.E. haya expirado.

3.- La presentación de una inspección I.T.E. favorable no exime a los sujetos obligados de la obligación de cumplir con el deber de conservación y mantenimiento de sus edificios y construcciones.

4.- Quedarán exentos de realizar obras de conservación o mantenimiento durante el plazo máximo de diez años, salvo que durante dicho plazo, por cualquier causa, aparezcan defectos o deficiencias en el edificio o construcción que, a juicio de técnico/a privado o de los servicios técnicos municipales aconsejen lo contrario.

##### **Artículo 36.- Efectos de una I.T.E. desfavorable.**

1.- Los/las propietarios/as y/o sujetos obligados/as respecto de los edificios o construcciones cuya inspección I.T.E. resulte desfavorable, dentro de los 10 meses siguientes a su presentación, estarán obligados a realizar a su cargo y presentar ante el Ayuntamiento de Ibi el correspondiente Proyecto de Obras y solicitar Licencia para la ejecución de las obras que, a juicio del/ de la técnico/a redactor/a del documento



I.T.E., resulten idóneas para el mantenimiento y conservación del edificio en condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad.

2.- En estos supuestos, entre la documentación anexa obligatoria, se acompañará el correspondiente documento de compromiso formal, en modelo oficial (1-3).

3.- El Proyecto de obras podrá ser redactado por el/la mismo/a técnico/a redactor/a de la I.T.E. o por cualquier otro/a técnico/a competente, según lo dispuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación o normativa que la sustituya. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y/o penales en que incurrieren los técnicos que firmaren proyectos para los que no resultaren competentes según dicha normativa.

4.- Se denegará la licencia respecto de cualquier proyecto que no contemple la totalidad de las obras indicadas en la I.T.E. desfavorable anterior, con independencia de las responsabilidades en que incurrieren los/las técnicos/as redactores /asdel proyecto por falsedad o negligencia en la redacción del mismo.

5.- En el caso de que, a juicio del/de la técnico/a redactor/ra y/o los servicios técnicos municipales, el estado del edificio supusiere un peligro para bienes y/o personas, o fuese inadecuado para su ocupación, se procederá a la suspensión de los efectos de las Licencias de Ocupación o Cédulas de Habitabilidad otorgadas hasta la fecha y se podrá proceder al desalojo de sus ocupantes. Dicha suspensión conllevará la aplicación del régimen establecido por la normativa urbanística en relación con las compañías suministradoras sobre la contratación de nuevos servicios; respecto de los servicios ya contratados, estas compañías podrán mantenerlos con carácter provisional y prorrogarlos por una sola vez, hasta la finalización de las obras y el otorgamiento de las nuevas Licencias de Ocupación.

6.- Una vez concluidas las obras, deberá presentarse el correspondiente certificado de final de obras según el modelo vigente en cada momento, si así fuere exigido por la normativa urbanística, en función de la entidad de las obras. Dicho certificado deberá ir acompañado de un segundo documento, el informe de idoneidad, redactado por el/la técnico/a redactor/ra del documento I.T.E. desfavorable anterior, en el que se haga constar expresamente que, a su juicio, las obras ejecutadas son idóneas para subsanar las deficiencias detectadas el mismo. Sólo en este caso se dará por concluso el expediente, con los efectos previstos por esta ordenanza.

7.- La falta de solicitud de licencia de obras en el plazo establecido o su denegación por causa imputable a la persona interesada o por no ser competentes los técnicos redactores del mismo, así como la falta de presentación del informe de idoneidad en sentido favorable tras la ejecución de las mismas, dará lugar a las siguientes medidas:

a) Se dictará orden de ejecución de las obras recomendadas en el documento I.T.E., con advertencia de ejecución subsidiaria y liquidación previa de los costes derivados del proyecto y la ejecución de las obras, hasta el límite del deber normal de conservación definido por la normativa urbanística y de suelo aplicable en cada momento.

b) En caso de resultar necesario a juicio de los técnicos intervinientes, se adoptarán con cargo a los sujetos obligados las medidas de protección que se



consideren urgentes, en evitación de daños a bienes o personas, tales como el apuntalamiento e, incluso, el desalojo.

c) Se incoará procedimiento sancionador por incumplimiento del deber general de conservación y mantenimiento, según el tipo y sanción aplicables.

d) Se mantendrán las medidas adoptadas en relación con el edificio y se denegará cualquier solicitud de autorización para la ocupación del mismo, con las consecuencias previstas por la legislación urbanística para los edificios carentes de licencias de ocupación o cédulas de habitabilidad.

e) Se ordenará la inscripción en el Registro de la Propiedad del incumplimiento del deber general de conservación, como medida de protección del derecho de terceros.

f) Además, el Ayuntamiento podrá acordar la imposición de hasta 10 multas coercitivas por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, propuestas en el documento I.T.E. desfavorable.

#### **Artículo 37.- Prioridad en la tramitación de licencias derivadas de I.T.E. desfavorables.**

1.- El Ayuntamiento de Ibi, dados los efectos que un excesivo retraso en su tramitación pudiera ocasionar sobre la seguridad y salubridad de los edificios, dará máxima prioridad a los expedientes de tramitación de licencias de obras derivadas de I.T.E. desfavorables.

2.- El Ayuntamiento velará para que las obras objeto de licencia se ejecuten en el plazo otorgado, y examinará con la máxima celeridad y diligencia el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable, tales como los relativos a competencia técnica, normas de habitabilidad y diseño, accesibilidad y eficiencia energética, entre otras.

3.- Finalizadas las obras, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, se deberá solicitar y tramitar la correspondiente Licencia de Ocupación, que se registrará y tramitará por la normativa urbanística reguladora.

### **capítulo V**

#### **contenido y forma de presentación del documento i.t.e.**

#### **Artículo 38.- Reacción del Ayuntamiento ante un incumplimiento total.**

1.- Ante un incumplimiento total de presentación del Documento I.T.E., el Ayuntamiento deberá dictar la correspondiente orden de ejecución, dentro de los plazos y según el procedimiento establecido en el presente capítulo.

2.- Ante el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá dictar las siguientes medidas:





a) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas del 10 % de la suma del coste estimado del documento I.T.E., según los parámetros y criterios establecidos en la presente ordenanza, entre los que se calculará el coste estimado de recopilación de la documentación anexa obligatoria.

b) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada.

c) Incoación de expediente sancionador contra los sujetos obligados.

### **Artículo 39.- De las órdenes de ejecución.**

1.- El procedimiento para exigir la realización de la inspección y la presentación del Documento I.T.E. podrá iniciarse de oficio, como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal, o por denuncia.

2.- La orden de ejecución se dictará en el plazo de dos meses desde la expiración del plazo establecido por la presente ordenanza para la presentación del Documento I.T.E., según la edad del edificio o construcción.

3.- El Ayuntamiento estará facultado para dictar orden de ejecución respecto a todos los edificios que consten relacionados en la lista confeccionada según los criterios establecidos en la Disposición Adicional Segunda, y respecto de los que no conste presentado en forma y plazo el correspondiente Documento I.T.E.

4.- Las órdenes de ejecución contendrán la valoración del coste de cada documento I.T.E. más los gastos y costes derivados de la recopilación y/o confección de la documentación anexa obligatoria. El coste del documento I.T.E. se calculará a razón de cien euros (100 €) por cada una de las unidades mínimas de inspección obligatorias, según lo dispuesto por la presente ordenanza. El coste de la recopilación o confección de la documentación anexa obligatoria se valorará a razón de 30 euros (30 €) por cada hora de trabajo empleada, más los precios de mercado y/o las facturas emitidas por los correspondientes registros públicos o privados.

5.- La orden de ejecución otorgará un plazo máximo de un mes para su presentación.

6.- Las órdenes de ejecución se dirigirán y surtirán plenos efectos tras su notificación a cualquiera de los sujetos obligados según la presente ordenanza. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo. Todo ello sin perjuicio de la facultad de suscribir entre las respectivas instituciones los oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

7.- Salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia a la persona interesada.

8.- Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para encargar y presentar la correspondiente I.T.E. en los plazos establecidos, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva,



incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de los sujetos obligados.

9.- De la incoación de la orden de ejecución se dirigirá comunicación a toda persona interesada de que se tenga constancia.

10.- En lo no dispuesto por las presentes ordenanzas, las órdenes de ejecución reguladas en el presente capítulo se regirán en cuanto a su tramitación, plazos y caducidad del procedimiento por lo dispuesto en

11.- Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

#### **Artículo 40.- De la ejecución subsidiaria.**

1.- En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará su ejecución subsidiaria, con repercusión y reclamación de todos los gastos y costes sobre los sujetos obligados.

2.- Para la realización de la inspección, el Ayuntamiento podrá solicitar autorización judicial de entrada en el edificio a efectos de que el personal técnico designados puedan acceder a las unidades mínimas de inspección determinadas por la orden de ejecución.

3.- El Ayuntamiento podrá encargar la ejecución subsidiaria a los propios servicios técnicos municipales o a terceros que cumplan los requisitos mínimos de cualificación y, en su caso, homologación, establecidos por la presente ordenanza, previo el procedimiento administrativo que corresponda.

4.- El Ayuntamiento, con anterioridad (con liquidación provisional y posterior liquidación definitiva) o posterioridad a la ejecución subsidiaria, repercutirá sobre los sujetos obligados los costes y gastos totales que suponga la presentación del documento I.T.E., así como los gastos y costes derivados de la recopilación y/o confección de la documentación anexa obligatoria. Dichos gastos y costes serán calculados conforme a lo dispuesto por el apartado 3 del artículo anterior a efectos de su liquidación y posterior reclamación.

5.- Para la reclamación de los costes y gastos derivados de la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento actuará, preferentemente, contra todas las personas propietarias, procurando distribuir las cantidades en función de su participación en los elementos comunes del edificio, según el Registro de la Propiedad. Si el Ayuntamiento no tuviere acceso a dicha información por cualquier causa, podrá optar entre efectuar la reclamación contra todos, distribuyendo los costes en partes iguales entre las personas propietarias conocidas, con independencia de su cuota en la comunidad, o dirigir la reclamación indistintamente contra todos o cualquiera de ellos, dada solidaridad de la obligación de presentar la I.T.E. establecida por el apartado 4 del artículo 12. Todo ello, sin perjuicio de las repeticiones de carácter privado que podrán efectuar los que pagaron sobre los demás.

6.- En caso de impago de dichos costes, el Ayuntamiento iniciará la reclamación por la vía de apremio, según el procedimiento establecido al efecto.



7.- Tras el inicio de la ejecución subsidiaria, no se admitirá la presentación de inspección ITE alguna. A estos efectos, se considerará iniciada la ejecución subsidiaria, concluida sin éxito la orden de ejecución, una vez ordenado el encargo al/a la técnico/a designado/a, externo o perteneciente a los servicios técnicos municipales, previa la tramitación del procedimiento correspondiente.

8.- La ejecución subsidiaria de la inspección y documento ITE no eximirá a los propietarios del deber de presentar la documentación técnica o proyecto de obras indicadas por el técnico redactor.

9.- En el caso de ejecución subsidiaria, si el documento I.T.E. redactado resultare desfavorable, el Ayuntamiento requerirá a los sujetos obligados para que presenten el correspondiente Proyecto de Obra y soliciten la correspondiente licencia en el plazo máximo de seis (6) meses.

10.- En el supuesto de que los sujetos obligados no presentaren el Proyecto de Obras y solicitaren licencia en el indicado plazo, el Ayuntamiento encargará la ejecución subsidiaria del correspondiente Proyecto a los/las técnicos/as municipales o a técnico/a o empresa contratada al efecto e inadmitirá a trámite cualquier solicitud posterior de licencia sobre el edificio, repercutiendo sobre aquéllos la totalidad de costes y gastos derivados del proyecto y su tramitación, que se valorarán conforme a los Baremos de Honorarios establecidos por los respectivos Colegios Profesionales, incluidos tasas e impuestos municipales.

#### **Artículo 41.- Partida presupuestaria.**

1.- Para posibilitar la realización de la ejecución subsidiaria de las inspecciones I.T.E. incumplidas, así como la ejecución subsidiaria de las obras de mantenimiento, conservación y/o rehabilitación de carácter urgente, a través de los servicios técnicos municipales o a través de terceros, el Ayuntamiento deberá prever una partida presupuestaria de carácter anual destinada específicamente a dichos fines, de manera que disponga de fondos suficientes para adelantar sus costes, sin perjuicio de su posterior repercusión sobre los sujetos obligados junto como los recargos, intereses, sanciones y multas a que hubiere lugar.

2.- El importe de dicha partida (P) se establecerá anualmente en función de dos parámetros:

a) N = el número de inspecciones obligatorias previstas para el año siguiente.

b) K = coeficiente indicativo de los incumplimientos en plazo voluntario, según los datos acumulados durante los años de vigencia de la presente ordenanza.

c) C = coste medio de un edificio característico de Ibi, con treinta unidades mínimas de inspección, a razón de cien euros (100 €) por cada una, que se actualizará conforme al I.P.C. anual.

De tal forma que:

$$P = K \times N \times C$$

3.- Los presupuestos del año natural siguiente al de la entrada en vigor de la presente ordenanza, dispondrán de una partida presupuestaria calculada según el apartado anterior, estableciendo como coeficiente "K" = 0,5, teniendo en cuenta lo expuesto en la exposición de motivos acerca del grado de incumplimiento



experimentado por otros Ayuntamientos durante el primer año de aplicación de la ordenanza I.T.E.

4.- Podrá suspenderse la aplicación de lo dispuesto por este artículo sólo en casos de grave situación económica o previsión de insolvencia del Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario y previo informe del servicio que tenga encomendada la competencia en materia de conservación de inmuebles.

**Artículo 42.- Órdenes de ejecución para edificios y/o elementos sometidos a algún régimen de protección.**

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación o mantenimiento, que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto por las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, así como en la legislación específica aplicable.

**Artículo 43.- Órdenes de ejecución de inspección por motivos turísticos, culturales o estéticos.**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución para su inspección, motivadas por causas de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi o las Ordenanzas específicas dictadas al efecto, así como al resto de la legislación urbanística aplicable.

**capítulo VI**

**DEL CENSO SOBRE EL ESTADO DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 44.- Del Censo sobre el Estado de las Edificaciones.**

1.- A los efectos previstos en esta ordenanza, se constituirá un registro informatizado de inspección técnica de edificios, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica y fichas técnicas de edificios que se presenten. Dicho registro se denominará, acorde con la terminología empleada por el artículo 33 de la Ley 8/2004, de 20 de Octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, "Censo sobre el Estado de las Edificaciones".

2.- El Censo recogerá un capítulo destinado específicamente al registro informatizado de inspecciones técnicas, que contendrá como mínimo los siguientes datos:

- a) Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
- b) Edad del edificio, fecha de construcción o, de no constar, año aproximado



de su realización.

c) Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.

d) Inspecciones técnicas realizadas.

e) En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de la obligación de pasar la inspección técnica que se hayan realizado.

3.- Es función del registro el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este capítulo. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, observándose el cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

4.- Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de inspección técnica de edificios y sus correspondientes fichas técnicas de edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

5.- No se concederán licencias municipales de ningún tipo que no sean objeto de obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios, a titulares y respecto de edificios que carezcan de la obtención de la I.T.E. o incumplan plazos regulados en esta Ordenanza.

## Título segundo

### Actividad administrativa de garantía de la inspección y régimen sancionador

#### capítulo i

#### De la actividad administrativa de garantía y control

#### **Artículo 45.- Reacción administrativa ante el incumplimiento de las obligaciones.**

1.- Las actuaciones y/u omisiones que supongan un incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ordenanza, darán lugar a la adopción por el Ayuntamiento de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la realización efectiva de las inspecciones y su presentación en el Ayuntamiento, de manera voluntaria o mediante ejecución subsidiaria.

b) Las dirigidas a impedir el otorgamiento de licencias o autorizaciones administrativas en el edificio.



c) Las dirigidas al público conocimiento del estado de los edificios, incluida la inscripción del incumplimiento de la inspección en el Registro de la Propiedad.

d) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

#### **Artículo 46.- Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.**

1.- Se considera de interés público la conservación y el mantenimiento de los edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público, por afectar a la seguridad ciudadana, así como al derecho constitucional de disfrutar de un medio ambiente adecuado y de una vivienda digna.

2.- La unidad administrativa o el servicio que tenga atribuidas las competencias en materia de conservación de inmuebles estará obligada a adoptar las medidas previstas en el artículo anterior, al tratarse de una potestad de inexcusable ejercicio.

3.- Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas, exonerará del deber de adoptar las medidas tendentes a la efectiva inspección periódica de los edificios. Las sanciones por las infracciones que se aprecien, se impondrán con independencia de dichas medidas.

### **capítulo ii**

#### **Régimen sancionador**

#### **Artículo 47.- Clases de infracciones.**

1.- El incumplimiento total por los sujetos obligados de la obligación de presentar completo el documento I.T.E., en los términos y plazos previstos por esta ordenanza, se clasifican en leves, graves y muy graves.

2.- Son infracciones leves:

a) Las acciones y/u omisiones definidas como incumplimiento parcial en el artículo 31, considerándose responsables a los sujetos obligados a la presentación del documento I.T.E. o a los/las técnicos/as que, por su actuación negligente, causaren el incumplimiento parcial.

b) La contravención del deber de denunciar el incumplimiento o solicitar la ejecución subsidiaria, por parte de los sujetos obligados a ello, distintos de los sujetos obligados a presentar el documento I.T.E.

3.- Son infracciones graves:

a) Las acciones y/u omisiones definidas como incumplimiento total en el artículo 30, considerándose responsables a los sujetos obligados a la presentación del documento I.T.E.

b) El incumplimiento del deber de presentar proyecto y solicitar licencia de las obras indicadas en un Certificado I.T.E. desfavorable, considerando responsables a los sujetos obligados según la presente ordenanza.



c) El incumplimiento de cualquier orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente ordenanza, considerando responsables a los sujetos obligados según la definición contenida en la misma.

d) La falta de asistencia o ausencia injustificada que imposibilite la inspección de las unidades sujetas a inspección designadas en la Hoja de Encargo o en el acto administrativo que ordene su la ejecución subsidiaria en cualquiera de las dos fechas y hora indicadas en dichos documentos, considerando responsables a los propietarios, ocupantes o titulares del derecho de uso y disfrute que, disponiendo o debiendo disponer de las llaves del edificio o de las unidades sujetas a inspección, estuvieren debidamente avisados por cualquier medio.

e) La falta de contestación injustificadas a las llamadas realizadas por los asistentes durante la inspección, que imposibilite la inspección de las unidades sujetas a inspección designadas en la Hoja de Encargo o en el acto administrativo que ordene su la ejecución subsidiaria en cualquiera de las dos fechas y hora indicadas en dichos documentos, considerando responsables a quienes, estando en el edificio y dispusieren o debieran disponer de las llaves de las unidades a inspeccionar, siempre que constare su aviso por cualquier medio.

f) La contravención o inobservancia de los deberes de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia, considerando responsables a los técnicos intervinientes como inspectores, redactores o firmantes del documento I.T.E.

g) La negligencia o dilación injustificada en la realización de la inspección o en la emisión del Certificado I.T.E. en Modelo oficial, por causa no imputable a terceros, que haya causado el incumplimiento total, considerando responsable al/los técnico/s designados en la Hoja de Encargo, siempre que hubieren recibido el encargo con al menos dos meses de antelación al vencimiento del plazo para la presentación del documento I.T.E.

h) El hecho de que, por ausencia o rehúse, no puedan ser notificados tres o más actos administrativos en el seno de cualesquiera procedimientos establecidos por la presente Ordenanza, salvo el procedimiento sancionador, en el domicilio designado en el escrito de presentación, sito en el término municipal de Ibi.

3.- Son infracciones muy graves las tipificadas como graves en el apartado anterior cuando afecten a inmuebles catalogados o a edificios, elementos estructurales o funcionales cuyo estado de conservación suponga un peligro para bienes o personas.

4.- A los efectos de lo dispuesto por la letra e) del apartado 3 de este artículo se presumirá, salvo prueba en contrario, que actúan contraviniendo los deberes de veracidad, objetividad, imparcialidad e independencia los técnicos firmantes del Certificado I.T.E. que, actuando con mala fe, recomienden o exijan la realización de determinadas obras para devolver al edificio las debidas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad, cuando éstas resulten excesivas u objetivamente innecesarias a tal fin.

5.- Las infracciones leves prescribirán al año de su comisión. Las sanciones graves y muy graves prescribirán a los cuatro años de su comisión. A estos efectos, el incumplimiento del deber de presentación del documento I.T.E. se entenderá como



una infracción continuada en tanto no se presente en forma o se lleven a cabo las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento de Ibi.

#### **Artículo 48.- Del expediente sancionador**

1.- El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente ordenanza se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

2.- El procedimiento sancionador se iniciará por Decreto del Alcalde o del órgano que tenga delegada la potestad sancionadora y se incoará contra los sujetos responsables de la infracción, según lo dispuesto en el artículo anterior.

3.- El procedimiento deberá concluir con resolución que deberá ser notificada a los sujetos responsables en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de su incoación.

4.- La resolución que concluya el expediente deberá contener, al menos, los siguientes pronunciamientos:

- a) La imposición de la sanción que corresponda por la infracción cometida.
- b) La orden de incoación de expediente de orden de ejecución, con apercibimiento de la imposición de multas coercitivas o su ejecución subsidiaria.
- c) Sometimiento del edificio a la prohibición establecida por el artículo 33.2, hasta la presentación completa del documento I.T.E., en cumplimiento de la orden de ejecución o por ejecución subsidiaria.
- d) Orden de inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva en la que se indique la incoación de expediente por incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios.

#### **Artículo 49.- De las sanciones.**

1.- Los sujetos considerados responsables según la presente ordenanza, serán sancionados con las siguientes sanciones:

- a) Infracciones leves: Multa del 25 al 50 % del coste de realización de la I.T.E., con un mínimo de trescientos euros (300 €).
- b) Infracciones graves: Multa del 100 % al 200 % del coste de realización de la I.T.E., con un mínimo de seiscientos euros (600 €).
- c) Infracciones muy graves: Multa del 300 % del coste de realización de la I.T.E., con un mínimo de mil euros (1.000 €).

2.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, el coste de realización de la I.T.E. será calculado en función de los parámetros establecidos por la presente ordenanza para la valoración del coste de la ejecución subsidiaria.

3.- Las sanciones impuestas prescribirán a los cuatro años desde su imposición, que se computará desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la sanción.





**Artículo 50.- De las circunstancias que eximen o atenúan la responsabilidad.**

1.- En el seno de un procedimiento sancionador por incumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la presente ordenanza, dirigido contra cualquiera de los sujetos obligados a realizar la inspección o a denunciar su incumplimiento o ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá considerar como causas que eximen o, según la valoración de la actuación de aquéllos efectuada por el instructor del expediente, atenúan su responsabilidad, siempre que queden suficientemente acreditadas en el expediente por cualquier medio admitido en Derecho, las siguientes circunstancias:

a) En los supuestos de falta de presentación del documento I.T.E. en plazo, quedarán exentos de responsabilidad quienes acrediten haber realizado el encargo a técnico/a o empresa competente con, al menos, dos meses de antelación al vencimiento del plazo establecido por la presente ordenanza para presentar el documento I.T.E. y haber sufragado el coste de los honorarios correspondientes, sin perjuicio de su repetición privada sobre el resto de obligados. En este caso, con independencia del procedimiento establecido para las órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria, podrán ser sancionados, además de los sujetos obligados incumplidores, el técnico o empresa que haya incumplido el encargo o haya dejado de presentar en plazo el documento I.T.E. por causa no justificada, previo el preceptivo trámite de audiencia en el que podrán formalizar alegaciones en defensa de sus intereses.

b) En los supuestos de imposibilidad de realización de la inspección o realización defectuosa o incompleta, por falta de colaboración de los sujetos obligados, quedarán exentos de responsabilidad quienes acrediten haber cumplido puntualmente con dicho deber, en los términos establecidos en la presente ordenanza, acudiendo el/los día/s de visita/s consignado/s en la Hoja de Encargo y permitiendo la entrada e inspección de las unidades de inspección previstas en la Hoja de Encargo. En este caso, acreditado el hecho de que la inspección no pudo completarse debido a la falta de colaboración de otros, el Ayuntamiento incoará expediente sancionador exclusivamente frente a éstos, previo el preceptivo trámite de audiencia.

c) Se impondrán las sanciones en su grado mínimo respecto de los infractores que cumplan con el deber de denuncia establecido en la presente ordenanza.

**Artículo 51.- Compatibilidad.**

1.- Las sanciones impuestas por la comisión de las infracciones tipificadas en este título se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en las leyes y en la presente ordenanza.

2.- En particular, la imposición de sanciones será compatible con la imposición de multas coercitivas y con las órdenes de ejecución, en aras de obtener el cumplimiento directo por los sujetos obligados.

**Disposiciones adicionales**



### **Disposición Adicional Primera.**

1.- El Ayuntamiento aprobará las normas precisas para el otorgamiento de subvenciones a los/las propietarios/as que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio.

2.- Las referidas normas, que serán aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el boletín oficial correspondiente, precisarán la forma de computar tales magnitudes y el procedimiento de tramitación, concesión y abono de las subvenciones que, en cualquier caso, sólo se concederán previa solicitud de las personas interesadas.

### **Disposición Adicional Segunda.**

1.- Durante el último trimestre de cada ejercicio, el Ayuntamiento expondrá al público por plazo de un mes, con notificación a los sujetos obligados, la relación de edificios que, según los datos obrantes en los archivos municipales, deberán ser inspeccionados durante el siguiente ejercicio.

2.- A los efectos de este trámite, se presumirá que la fecha de la total terminación de las obras para el cálculo de la edad de los edificios, se produjo a los 24 meses de la fecha de otorgamiento de la licencia de obras.

3.- Durante el trámite de exposición pública y previa audiencia de las personas interesadas, éstas podrán acreditar la edad real del edificio que resulte de los documentos o registros relacionados en el artículo 9 de esta Ordenanza.

4.- A la vista de las alegaciones y documentos aportados durante este trámite, el Ayuntamiento redactará la lista definitiva de edificios que deberán ser inspeccionados durante el siguiente ejercicio y que será expuesta al público durante el mes de Enero siguiente.

5.- La lista de edificios así confeccionada tendrá carácter definitivo a los efectos de exigir el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ordenanza y facultará al Ayuntamiento para dictar la correspondiente orden de ejecución y demás medidas establecidas para el caso de incumplimiento.

6.- A los efectos de lo dispuesto en este artículo, dado el carácter solidario del deber de mantenimiento y conservación de los edificios y construcciones, bastará la notificación a cualquiera de los sujetos obligados.

### **Disposiciones transitorias**

#### **Disposición Transitoria Primera.**

Las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.



### **Disposición Transitoria Segunda.**

Los preceptos a la inspección técnica de edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios construidos con anterioridad al 31 de Diciembre del año 1950, durante el año 2017.
- b) Los edificios construidos entre 1 de Enero de 1951 y el 31 de Diciembre de 1966, durante el año 2018.
- c) Los edificios construidos a partir del 1 de enero de 1967, según lo dispuesto en la presente Ordenanza; es decir, durante el año siguiente a aquél en que alcancen la edad de 50 años.
- d) Respecto de aquellas edificaciones comprendidas en alguna de las áreas de rehabilitación declaradas conforme a la normativa urbanística autonómica, los plazos para el sometimiento a la inspección técnica de edificaciones vendrán determinados por la propia normativa de creación de las mismas, primando en caso de conflicto, sus plazos específicos sobre los contemplados en los puntos precedentes de la presente disposición transitoria.

### **Disposición Transitoria Tercera.**

A efectos del cumplimiento gradual de la obligación de presentar el documento I.T.E. y con el objeto de evitar el colapso del servicio administrativo correspondiente, se establecen los siguientes períodos de cumplimiento:

- 1º) Los edificios que cumplan la edad obligatoria durante el primer trimestre del año natural correspondiente, deberán presentar el documento I.T.E. dentro del primer trimestre del año natural siguiente.
- 2º) Los edificios que cumplan la edad obligatoria durante el segundo trimestre del año natural correspondiente, deberán presentar el documento I.T.E. dentro del segundo trimestre del año natural siguiente.
- 3º) Los edificios que cumplan la edad obligatoria durante el tercer trimestre del año natural correspondiente, deberán presentar el documento I.T.E. dentro del tercer trimestre del año natural siguiente.
- 4º) Los edificios que cumplan la edad obligatoria durante el cuarto trimestre del año natural correspondiente, deberán presentar el documento I.T.E. dentro del cuarto trimestre del año natural siguiente.

### **Disposición derogatoria**

#### **Disposición Derogatoria única.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones normativas, con rango de reglamento municipal se opongan o contradigan lo dispuesto por la presente ordenanza.



**Disposición final**

**Disposición Final Única.**

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los treinta días hábiles de la publicación completa de su texto en el BOP.

Ibi, a 6 de septiembre de 2016



 **Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Àrea de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**1. Datos del Edificio**

Vía	Dirección/Acceso	Núm./Bloque	Cód. Postal	Edad del Edificio <sup>1</sup>	Uso Principal	Otros Usos

Exento  Medianero  En Hilera  Otros (especificar): \_\_\_\_\_

**2. Datos Del Sujeto Obligado o Representante**

Nombre y Apellidos / Razón Social \_\_\_\_\_ CIF / DNI \_\_\_\_\_

Vía \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_ Piso \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_

C. Postal \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ País \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Derecho sobre el Inmueble  Titular Único  Titular Individual  Comunidad de Propietarios  Mancomunidad  Otros. Especificar: \_\_\_\_\_

Dirección para Notificaciones: \_\_\_\_\_

**3. Datos del/la Técnico**

Nombre y Apellidos / Razón Social \_\_\_\_\_ CIF / DNI \_\_\_\_\_

Vía \_\_\_\_\_ Dirección \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_ Piso \_\_\_\_\_ Puerta \_\_\_\_\_

C. Postal \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ País \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Titulación \_\_\_\_\_ Colegio Profesional \_\_\_\_\_ Nº Colegiado \_\_\_\_\_

Fecha/s de la/s visita/s \_\_\_\_\_

**Se aporta informe complementario** (se entregarán tres copias del mismo)  SI  NO **Número de páginas del informe complementario** (en caso de aportarse) \_\_\_\_\_

**4. Resultado de la Inspección**

Una vez inspeccionado el edificio y construcciones consignadas, el técnico firmante DICTAMINA que sus condiciones de seguridad constructivas son DESFAVORABLES en:

**A:** Estado de la estructura y cimentación  **B:** Estado de las fachadas exteriores, interiores, medianeras y de otros parámetros  **C:** Estado de cubiertas y azoteas  **D:** Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento

Ha sido necesario ejecutar de forma inmediata medidas de seguridad.  
 Existen deficiencias que afectan a la seguridad, estabilidad o consolidación estructurales.  
 Las deficiencias sólo afectan a la estanqueidad, funcionalidad o uso efectivo.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

\_\_\_\_\_  
Fdo.: EL SUJETO OBLIGADO O REPRESENTANTE

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados informáticamente por el Ayuntamiento de Ibi con la finalidad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios solicitada y podrán ser cedidos de acuerdo a la legislación vigente en materia de datos de carácter personal. El órgano responsable del tratamiento es el Ayuntamiento de Ibi, calle Les Eres, nº 48, 03440, Ibi (Alicante), ante el que el interesado podrá ejercer ante el mismo los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE**

**EL EDIFICIO PRESENTA PELIGRO INMINENTE Y REQUIERE MEDIDAS DE SEGURIDAD**

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

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

**Descripción de las medidas urgentes a adoptar de forma inmediata para garantizar la seguridad del/los edificio/s.**

\_\_\_\_\_

**Breve descripción priorizada de las obras para la subsanación de deficiencias.**

\_\_\_\_\_

Plazo recomendado para subsanar las deficiencias descritas en el Acta de Inspección Técnica \_\_\_\_\_ días.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL**

*IMPORTANTE: Es obligatorio adjuntar un PLANO de EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL, a escala mínima 1:1000 en soporte informático (DVD o CD), donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las del edificio y de los elementos estructurales y/o funcionales inspeccionados.*

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS GENERALES**

--	--

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE





  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "A":  
ESTRUCTURA Y CIMENTACION**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

\_\_\_\_\_

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual  Otros: \_\_\_\_\_

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de la estructura y cimentación del edificio. En este caso se especificará: <input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños. <input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas. <input type="checkbox"/> Medidas a adoptar. <input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.

\_\_\_\_\_

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "A": ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Núm. Expte. ITE:

Referencia Catastral:

DIRECCIÓN:

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "A":  
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de 0 \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
**Ayuntamiento de Ibi**  
 Àrea de Urbanismo

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "B":  
 FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARAMENTOS**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual       Otros: \_\_\_\_\_

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las fachadas exteriores, interiores, medianeras y otros parámetros del edificio. En este caso se especificará: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños.</li> <li><input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas.</li> <li><input type="checkbox"/> Medidas a adoptar.</li> <li><input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.</li> </ul>

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "B":  
FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARAMENTOS**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "C":  
CUBIERTAS Y AZOTEAS**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual       Otros: \_\_\_\_\_

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las cubiertas y azoteas del edificio. En este caso se especificará: <input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños. <input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas. <input type="checkbox"/> Medidas a adoptar. <input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**  **Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "C": CUBIERTAS Y AZOTEAS**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Núm. Expte. ITE:

Referencia Catastral:

DIRECCIÓN:

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "D":  
REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual  Otros:

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio. En este caso se especificará: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños.</li> <li><input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas.</li> <li><input type="checkbox"/> Medidas a adoptar.</li> <li><input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.</li> </ul>

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.





  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "D":  
REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "D":  
REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de 0 \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.




**Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**CONCLUSIONES FINALES**

**La propiedad del inmueble se compromete a suscribir:**

- Compromiso de ejecución 1.
- Compromiso de ejecución 2.
- Compromiso de ejecución 3.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

PÁG. 13

La presente ficha se emite exclusivamente a partir de la inspección ocular, por lo que no puede responder de los vicios ocultos, alteraciones posteriores, modificaciones o causas sobrevenidas.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 1:  
OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN DE CARÁCTER NO URGENTE**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas. En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

<b>Núm. Expte. ITE:</b>	<b>Referencia Catastral:</b>
-------------------------	------------------------------

DIRECCIÓN:

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 2:  
OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN ACOMPAÑADAS DE CIRCUNSTANCIAS DE URGENCIA**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE.

En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Así mismo, se compromete adoptar las medidas, encargar ensayos o pruebas y/o acometer las obras de carácter urgente señaladas por el técnico.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

DIRECCIÓN:

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 3:  
EJECUCIÓN DE MEDIDAS PROVISIONALES DE SEGURIDAD  
CUANDO EL EDIFICIO PRESENTA PELIGRO INMINENTE**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a ejecutar en los plazos señalados y bajo dirección técnica competente todas aquellas medidas señaladas ante la existencia de peligro inminente, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



Núm. Expte. ITE: Referencia Catastral:

1. Datos del Edificio

Table with 7 columns: Vía, Dirección/Acceso, Núm./Bloque, Cód. Postal, Edad del Edificio, Uso Principal, Otros Usos

Exento Mediano En Hilera Otros (especificar):

2. Datos Del Sujeto Obligado o Representante

Formulario with fields: Nombre y Apellidos / Razón Social, CIF / DNI, Vía, Dirección, Número, Piso, Puerta, C. Postal, Municipio, Provincia, País, Teléfono, Fax, E-mail, Derecho sobre el Inmueble, Dirección para Notificaciones

3. Datos del/la Técnico

Formulario with fields: Nombre y Apellidos / Razón Social, CIF / DNI, Vía, Dirección, Número, Piso, Puerta, C. Postal, Municipio, Provincia, País, Teléfono, Fax, E-mail, Titulación, Colegio Profesional, Nº Colegiado, Fecha/s de la/s visita/s

Se aporta informe complementario (se entregarán tres copias del mismo) SI NO Número de páginas del informe complementario (en caso de aportarse)

4. Resultado de la Inspección

Una vez inspeccionado el edificio y construcciones consignadas, el técnico firmante DICTAMINA que sus condiciones de seguridad constructivas son DESFAVORABLES en:

Formulario with checkboxes A: Estado de la estructura y cimentación, B: Estado de las fachadas exteriores, interiores, medianeras y de otros parámetros, C: Estado de cubiertas y azoteas, D: Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento

Formulario with checkboxes: Ha sido necesario ejecutar de forma inmediata medidas de seguridad, Existen deficiencias que afectan a la seguridad, estabilidad o consolidación estructurales, Las deficiencias sólo afectan a la estanqueidad, funcionalidad o uso efectivo.

En Ibi, a de de Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE Fdo.: EL SUJETO OBLIGADO O REPRESENTANTE

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados informáticamente por el Ayuntamiento de Ibi con la finalidad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios solicitada y podrán ser cedidos de acuerdo a la legislación vigente en materia de datos de carácter personal. El órgano responsable del tratamiento es el Ayuntamiento de Ibi, calle Les Eres, nº 48, 03440, Ibi (Alicante), ante el que el interesado podrá ejercer ante el mismo los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.




**Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Àrea de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE**

**EL EDIFICIO PRESENTA PELIGRO INMINENTE Y REQUIERE MEDIDAS DE SEGURIDAD**

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

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

**Descripción de las medidas urgentes a adoptar de forma inmediata para garantizar la seguridad del/los edificio/s.**

\_\_\_\_\_

**Breve descripción priorizada de las obras para la subsanación de deficiencias.**

\_\_\_\_\_

Plazo recomendado para subsanar las deficiencias descritas en el Acta de Inspección Técnica \_\_\_\_\_ días.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE





  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL**

*IMPORTANTE: Es obligatorio adjuntar un PLANO de EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL, a escala mínima 1:1000 en soporte informático (DVD o CD), donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las del edificio y de los elementos estructurales y/o funcionales inspeccionados.*

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**  **Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS GENERALES**


--	--

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE



 Ayuntamiento de Ibi Àrea de Urbanismo	ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS	
	<b>Núm. Expte. ITE:</b>	<b>Referencia Catastral:</b>
DIRECCIÓN:		
INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "A": ESTRUCTURA Y CIMENTACION		
BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA		
MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S		
<input type="checkbox"/> Visual <input type="checkbox"/> Otros:		
RESULTADO DE LA INSPECCIÓN		
<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.	
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de la estructura y cimentación del edificio. En este caso se especificará: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños.</li> <li><input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas.</li> <li><input type="checkbox"/> Medidas a adoptar.</li> <li><input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.</li> </ul>	
En Ibi, a _____ de _____ de _____		
Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE	En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.	



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "A":  
ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "B":  
FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARAMENTOS**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

\_\_\_\_\_

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual  Otros: \_\_\_\_\_

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las fachadas exteriores, interiores, medianeras y otros parámetros del edificio. En este caso se especificará: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños.</li> <li><input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas.</li> <li><input type="checkbox"/> Medidas a adoptar.</li> <li><input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.</li> </ul>

\_\_\_\_\_

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "B":  
FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES, MEDIANERAS Y OTROS PARAMENTOS**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:** \_\_\_\_\_ **Referencia Catastral:** \_\_\_\_\_

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "C":  
CUBIERTAS Y AZOTEAS**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual       Otros: \_\_\_\_\_

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las cubiertas y azoteas del edificio. En este caso se especificará: <input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños. <input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas. <input type="checkbox"/> Medidas a adoptar. <input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**  **Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "C": CUBIERTAS Y AZOTEAS**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.





  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Núm. Expte. ITE:

Referencia Catastral:

DIRECCIÓN:

**INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA "D":  
REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

**BREVE DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA**

**MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPLEADO/S**

Visual  Otros:

**RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

<input type="checkbox"/> FAVORABLE	No se han detectado deficiencias que afecten a su seguridad constructiva.
<input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	Se han detectado las siguientes deficiencias que afectan a la seguridad constructiva de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio. En este caso se especificará: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Relación y localización de los daños.</li> <li><input type="checkbox"/> Descripción del proceso patológico y sus posibles causas.</li> <li><input type="checkbox"/> Medidas a adoptar.</li> <li><input type="checkbox"/> Grado de ejecución e idoneidad de las obras derivadas de ITEs anteriores.</li> </ul>

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para describir las deficiencias, su localización y posibles causas se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS INSPECCIÓN TÉCNICA "D":  
REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**


En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

En caso de no contar con suficiente espacio para las fotografías, se adjuntarán fotocopias de esta misma página.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**CONCLUSIONES FINALES**

**La propiedad del inmueble se compromete a suscribir:**

- Compromiso de ejecución 1.
- Compromiso de ejecución 2.
- Compromiso de ejecución 3.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

PÁG. 13

La presente ficha se emite exclusivamente a partir de la inspección ocular, por lo que no puede responder de los vicios ocultos, alteraciones posteriores, modificaciones o causas sobrevenidas.



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 1:  
OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN DE CARÁCTER NO URGENTE**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas. En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**  **Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 2:  
OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN ACOMPAÑADAS DE CIRCUNSTANCIAS DE URGENCIA**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a solicitar los permisos y licencias oportunas y a iniciar y realizar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente, en los términos señalados en el último párrafo del art. 9 de la Ordenanza de ITE.

En el supuesto de que las obras se hayan ejecutado al amparo de licencia de obra menor se deberá presentar comunicación de la finalización de las mismas.

Así mismo, se compromete adoptar las medidas, encargar ensayos o pruebas y/o acometer las obras de carácter urgente señaladas por el técnico.

En Ibi, a de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



  
Ajuntament d'Ibi

**Ayuntamiento de Ibi**

**Área de Urbanismo**

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**  **Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**COMPROMISO DE EJECUCIÓN 3:  
EJECUCIÓN DE MEDIDAS PROVISIONALES DE SEGURIDAD  
CUANDO EL EDIFICIO PRESENTA PELIGRO INMINENTE**

Don/Doña, \_\_\_\_\_ en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente informe de inspección técnica de la edificación, comprometiéndose a ejecutar en los plazos señalados y bajo dirección técnica competente todas aquellas medidas señaladas ante la existencia de peligro inminente, y a presentar a su terminación certificado final de las obras ejecutadas, emitido por el técnico director de las mismas.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE

Fdo.: LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE



 **Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Àrea de Urbanismo**

**ACTA FAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

Núm. Expte. ITE:

Referencia Catastral:

**1. Datos del Edificio**

Vía	Dirección/Acceso	Núm./Bloque	Cód. Postal	Edad del Edificio <sup>1</sup>	Uso Principal	Otros Usos

Exento   
 Medianero   
 En Hilera   
 Otros (especificar):

**2. Datos del Sujeto Obligado o Representante**

Nombre y Apellidos / Razón Social CIF / DNI

Vía Dirección Número Piso Puerta

C. Postal Municipio Provincia País

Teléfono Fax E-mail

Derecho sobre el Inmueble   
 Titular Único   
 Titular Individual   
 Comunidad de Propietarios   
 Mancomunidad  
 Otros. Especificar:

Dirección para Notificaciones:

**3. Datos del/la Técnico**

Nombre y Apellidos / Razón Social CIF / DNI

Vía Dirección Número Piso Puerta

C. Postal Municipio Provincia País

Teléfono Fax E-mail

Titulación Colegio Profesional Nº Colegiado

Fecha/s de la/s visita/s

**Se aporta informe complementario** (se entregarán tres copias del mismo)   
 SI   
 NO   
**Número de páginas del informe complementario** (en caso de aportarse)

**IMPORTANTE:** Es obligatorio adjuntar un PLANO de EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL, a escala mínima 1:1000 en soporte informático (DVD o CD), donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las del edificio y de los elementos estructurales y/o funcionales inspeccionados.

**4. Resultado de la Inspección**

Una vez inspeccionado el edificio, el técnico firmante informa que sus condiciones de seguridad constructivas son FAVORABLES en Estado de la estructura y cimentación; Estado de las fachadas exteriores, interiores, medianeras y de otros parámetros; Estado de cubiertas y azoteas y Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE
Fdo.: EL SUJETO OBLIGADO O REPRESENTANTE

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados informáticamente por el Ayuntamiento de Ibi con la finalidad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios solicitada y podrán ser cedidos de acuerdo a la legislación vigente en materia de datos de carácter personal. El órgano responsable del tratamiento es el Ayuntamiento de Ibi, calle Les Eres, nº 48, 03440, Ibi (Alicante), ante el que el interesado podrá ejercer ante el mismo los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.



 Ajuntament d'Ibi	<b>Ayuntamiento de Ibi</b>
	<b>Área de Urbanismo</b>

**ACTA FAVORABLE  
DE INSPECCIÓN  
TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL**

*IMPORTANTE: Es obligatorio adjuntar un PLANO de EMPLAZAMIENTO DE REFERENCIA CATASTRAL, a escala mínima 1:1000 en soporte informático (DVD o CD), donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las del edificio y de los elementos estructurales y/o funcionales inspeccionados.*

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE






**Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Àrea de Urbanismo**

**ACTA FAVORABLE  
DE INSPECCIÓN  
TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**FOTOGRAFÍAS GENERALES**

--	--

**BREVE DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE



  
Ajuntament d'Ibi  
**Ayuntamiento de Ibi**  
**Área de Urbanismo**

**ACTA FAVORABLE  
DE INSPECCIÓN  
TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**Núm. Expte. ITE:**

**Referencia Catastral:**

**DIRECCIÓN:**

**CONCLUSIONES FINALES**

Empty space for final conclusions.

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: EL/LA TÉCNICO COMPETENTE




**Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi  
**Àrea de Urbanismo**

**FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Identificación del Edificio	
Dirección	Código Postal
Referencia Catastral	Edad del Edificio

2. Datos del Sujeto Obligado o Representante		
Titular	NIF / CIF	
Dirección	Código Postal	
Representante	NIF / CIF	
Dirección	Código Postal	
En su calidad de	Teléfono	E-mail
Dirección para notificaciones	Código Postal	

3. Superficies			
VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES	INDUSTRIAS
Núm. viviendas: _____	Núm. Locales: _____	Núm. garajes: _____	Núm. industrias: _____
Sup. construida: _____ m <sup>2</sup>	Sup. construida: _____ m <sup>2</sup>	Sup. construida: _____ m <sup>2</sup>	Sup. construida: _____ m <sup>2</sup>
Otros usos:			Sup. construida: _____ m <sup>2</sup>

4. Datos del Edificio			
<input type="checkbox"/> Exento	<input type="checkbox"/> Medianero	<input type="checkbox"/> En Hilera	<input type="checkbox"/> Otros (especificar):
Uso Principal:	Otros Usos:		
Edificio Protegido: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Plantas sobre rasante:	Plantas bajo rasante:	
Áticos: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sobreáticos: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Núm. de cajas de escalera:	Núm. de patios:

5. Datos Urbanísticos	
Clasificación del Suelo:	Clasificación del Suelo:

6. Cómputo de las Unidades de Inspección Obligatorias			
INSPECCIÓN TOTAL	Zaguanes, escaleras y casetas de ascensor:		Elementos singulares:
	Fachadas exteriores:	Fachadas interiores:	Medianeras:
	Cubiertas del edificio:	Cubiertas ático:	Cubiertas sobreático:
	Patios pisables:	Sótano o fracciones de 200m <sup>2</sup> :	
INSPECCIÓN POR MUESTREO	Viviendas:	Locales o fracciones de 200m <sup>2</sup> :	
<b>TOTAL:</b>			

7. Especificación de la Unidades de Inspección Obligatorias
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>




**Ayuntamiento de Ibi**  
Ajuntament d'Ibi

**Área de Urbanismo**

**FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN**

**7. Especificación de la Unidades de Inspección Obligatorias (cont.)**

*(This section contains a large number of horizontal lines for writing.)*

**Observaciones**

*(This section is currently blank.)*

En Ibi, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_