



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE LATINA
FECHA RECEPCIÓN: 2 de julio de 2007
ASUNTO: Informes de ITES desfavorables

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se están remitiendo por parte del Departamento de Inspección Técnica de Edificios, informes de ITE desfavorables, a la sección de disciplina urbanística, por entender que es asunto de su especial competencia.

Se trata de edificios que tras haber pasado una primera ITE favorable en tiempo y forma, según lo establecido en el Art. 30 de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones y que han sido objeto de archivo, los propietarios presentan una segunda acta de ITE, esta vez desfavorable, pero con anterioridad al plazo de 10 años, para las segundas y posteriores inspecciones establecido en este mismo artículo.

Así, el Departamento de Inspección Técnica de Edificios, entiende que al tratarse de deficiencias aparecidas en los edificios con anterioridad al plazo obligatorio para la inspección técnica del edificio en cuestión, el requerimiento de subsanación de dichas deficiencias es competencia de la Sección de Disciplina Urbanística de las Juntas Municipales.

A este respecto por parte de la Sección de Disciplina urbanística de la Junta municipal de Latina se plantean las siguientes cuestiones:

1.- Los propietarios de los inmuebles, responsables de efectuar la Inspección Técnica de Edificios, tienen obligación de realizarla en los plazos establecidos en el Art. 30 y la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza. Si esto no es así la Administración cuenta con los mecanismos necesarios para compeler a estos propietarios a efectuarla.

Pero en cualquier caso, nada dice la Ordenanza de que los propietarios no puedan efectuar las Inspecciones Técnicas de sus edificios con anterioridad al plazo obligatorio, si, en su caso, determinan que es conveniente para dichos edificios como consecuencia de las deficiencias que detecten en los mismos.

En este caso: ¿Sólo son competencia del Departamento de Inspección Técnica de Edificios, las ITES que se realicen dentro del plazo obligatorio? ¿Porqué se admiten, entonces por este Departamento actas de ITE que se realizan con anterioridad al plazo de 30 años desde la construcción o remodelación íntegra del edificio, fecha obligatoria



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

para la primera Inspección?. Una vez realizada la primera ITE, es obligatorio esperar 10 años para pasar la segunda, o voluntariamente se puede pasar con anterioridad a que se cumplan estos 10 años?

2.- Por otro lado, cabe determinar que los expedientes de disciplina urbanística se incoan de oficio, esto es de forma voluntaria, por orden superior, a petición razonada de otro órgano o por denuncia. En este sentido con la presentación del acta de ITE desfavorable por parte de los propietarios de los inmuebles, se insta a la Administración a que actúe en consecuencia. No se trata pues, de la presentación de una denuncia donde se pone en conocimiento de la Administración las posibles deficiencias de un edificio, que darían lugar, en su caso, corroborada esta circunstancia por la Administración, a la incoación de un expediente disciplinario. Muy al contrario se comunica a la Administración la existencia de unas deficiencias mediante el correspondiente informe técnico solicitando la actuación administrativa.

A la vista de cuanto antecede ruego nos informen sobre la competencia de la Sección de Disciplina Urbanística de la Junta Municipal, en relación a la remisión de estas Actas de Inspección por parte del Departamento de Inspección Técnica de Edificios.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la gerente del Distrito de Latina, se informa lo siguiente: Conforme establece el artículo 4 de la Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones (OCRERE), *“los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo y efectuando las correspondientes inspecciones técnicas, (...), para garantizar el cumplimiento de dichos deberes”*.

Seguidamente, el artículo 9 de la misma norma indica que *“La Administración municipal dictará órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo”*

Con objeto de dar cumplimiento a ambos preceptos, la Inspección Técnica de Edificios se configura por la propia ordenanza como un instrumento destinado a facilitar el control del deber de conservación.

La ITE deberá realizarse de forma obligatoria en los plazos que establece la OCRERE, pero nada impide que antes de que expiren los plazos legales, los propietarios presenten inspecciones técnicas de sus edificios donde se manifiesten deficiencias que necesiten ser subsanadas surtiendo, en este caso, los mismo efectos que en el caso de que presentasen una denuncia.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

Por tanto no es el hecho de que se trate de una inspección técnica o de una denuncia lo que determina si la tramitación corresponde al Distrito o al Área de Gobierno, sino que es el carácter estructural o no de las deficiencias que se denuncien lo que determinará la competencia para la tramitación del expediente.

Por todo lo expuesto se concluye que, una vez presentado en el Departamento de ITE una inspección, bien sea en el plazo establecido en la OCRERE o bien sea anterior a dicho plazo, el órgano competente para tramitar el expediente dirigido a subsanar las deficiencias denunciadas será el Distrito salvo que dichas deficiencias afecten a la seguridad estructural del inmueble en cuyo caso el expediente se tramitará por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. (Artículo 10 de la OCRERE y Acuerdos de delegación de Competencias de la Junta de Gobierno de Madrid de 18 de junio de 2007.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a remisión de informes de ITE desfavorables, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 10 de julio de 2007