

FOMENTO DE LA ACCIÓN ASOCIATIVA EN EL DESARROLLO LOCAL Y LA ECONOMÍA SOCIAL

FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID

**LAS OFICINAS VECINALES DE ASESORAMIENTO SOBRE LA INSPECCIÓN
TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)**

LAS OFICINAS VECINALES DE ASESORAMIENTO SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

(Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, agosto de 2002)

INTRODUCCIÓN

En marzo de 1999 entró en vigor la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid que incluye la Inspección Técnica de Edificios (ITE), esto es, la obligación (de comunidades de propietarios, personas físicas o jurídicas) de que los edificios pasen la citada inspección cada diez años de acuerdo con un calendario iniciado en el año 2000. La ITE debe ser realizada por profesionales titulados competentes en la materia contratados por los propietarios de los inmuebles. La FRAVM, que había alegado a este título de la Ordenanza reclamando que la inspección corriera a cargo del Ayuntamiento y distribuido miles de folletos al respecto, se reúne en distintas ocasiones con la Gerencia Municipal de Urbanismo, con los colegios profesionales, con técnicos, etcétera para analizar y evaluar la aplicación de la ITE en el municipio de Madrid, así como las múltiples deficiencias observadas en su ejercicio. Convoca las correspondientes asambleas sectoriales e igualmente asambleas en asociaciones de vecinos para extender el modelo de ITE propugnado por el movimiento vecinal, reclamar la apertura de una oficina municipal específica y convenios de colaboración con la FRAVM y los colegios profesionales y dar cuenta de las negociaciones con el Ayuntamiento. El propósito es, en primera instancia, coordinar la información y el asesoramiento a los afectados, conformar oficinas ITE en las asociaciones de vecinos, reforzar la comisión correspondiente de la FRAVM y formalizar acuerdos con los profesionales que la asisten en este cometido a fin de evitar, en lo posible, los fraudes y la picaresca que vienen rodeando en distintos lugares la inspección. En segunda instancia se trata de recabar ayudas públicas para las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación derivadas del resultado negativo de la inspección e impulsar la delimitación y declaración de áreas o zonas de rehabilitación en manzanas y barrios homogéneos, colonias o polígonos residenciales degradados.

En el presente documento, y al objeto de potenciar y extender las oficinas vecinales de asesoramiento sobre la ITE, nos referiremos al deber de conservación y rehabilitación tal como lo recoge la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, centrándonos, sin embargo, en la Inspección Técnica de Edificios en el municipio de Madrid y en las ayudas económicas a las obras derivadas de dicha inspección.

1. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Según establece el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. 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 y rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad y el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos u obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, idénticas dimensiones que la preexistente, realizada en las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento ordene e imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquél que sufrague el exceso.

4. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponer la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

1.1. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

El artículo 169 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica:

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.

3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas encomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente.

5. Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras

1.2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Por fin, el artículo 170 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid dice:

1. Los ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 162¹ y siguientes de la presente Ley.
- c) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE MADRID

El Ayuntamiento de Madrid establece en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que entró en vigor en marzo de 1999, la obligación de que los **propietarios** de inmuebles (comunidades, personas físicas o jurídicas) pasen, cada diez años, la **Inspección Técnica de Edificios (ITE)**. Obligación que también recoge, como hemos visto, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 169: *Inspección periódica de edificios y construcciones*, es decir, la inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

El calendario (modificado) de la Ordenanza municipal es el que sigue:

Durante el año 2000 y hasta junio de 2001 debían pasar la ITE	Edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (niveles 1,2 y 3) que hayan cumplido 20 años.
Durante el año 2001 y hasta junio de 2002	Edificios del Centro Histórico y de los Cascos Históricos Periféricos que hayan cumplido 20 años.
En el año 2002	Edificios construidos con anterioridad a 1940 (y no incluidos en las inspecciones precedentes).
En el año 2003	Edificios construidos entre 1940 y 1952 (y no incluidos en las inspecciones de edificios catalogados y del Centro y los Cascos Históricos).
En el año 2004	Edificios construidos entre 1953 y 1958 (y no incluidos en las inspecciones de edificios catalogados y del Centro y los Cascos Históricos).
En el año 2005	Edificios construidos entre 1959 y 1961.
En el año 2006	Edificios construidos entre 1962 y 1965.
En el año 2007	Edificios construidos entre 1966 y 1969.
En el año 2008	Edificios construidos entre 1970 y 1974.
En el año 2009	Edificios construidos entre 1975 y 1982.
En el año 2010	Edificios construidos entre 1983 y 1990.
En el año 2011 y siguientes	Edificios que hayan cumplido 20 años el 1 de enero de cada año y edificios cuya inspección anterior ya haya cumplido una década.

La **ITE** debe ser realizada por **profesionales titulados** legalmente competentes para ello, a contratar por los propietarios de los inmuebles. El resultado de la inspección se hará constar en un **impreso** (Acta de Inspección Técnica e Informe de Inspección Técnica) que facilita la Junta Municipal de Distrito o la Gerencia Municipal de Urbanismo y que incluye : datos del edificio, datos de la propiedad, datos del técnico inspector (Acta de la Inspección), y estado general de la estructura y cimentación; estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras; estado general de conservación de cubiertas y azoteas; estado general de la fontanería y de la red de saneamiento (Informe de Inspección). El Acta y el Informe de Inspección deben ser **visados por el Colegio Profesional** al que pertenezca el técnico y después deben ser **presentados** por la propiedad del edificio **en cualquiera de los**

¹ Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.

registros municipales (Junta Municipal, Ayuntamiento de la Pza. de la Villa, Gerencia de Urbanismo...). El resultado de la inspección puede ser **favorable** (buen estado de conservación) o **desfavorable** (mal estado de conservación) y quedará reflejado en el Registro de Edificios creado por el Ayuntamiento. Si el resultado fuera desfavorable, los servicios municipales competentes (Gerencia de Urbanismo o Junta Municipal) girarán visita de inspección y ordenarán, en su caso, las reparaciones necesarias.

Las Inspección Técnica de Edificios cuenta en el municipio de Madrid con **subvenciones** en los siguientes casos:

Propietarios con ingresos inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI)	Subvención de hasta el 50 % del coste de la ITE
Propietarios con ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI)	Subvención de hasta el 75 % del coste de la ITE

Si transcurrido el **plazo** para efectuar la **ITE**, el propietario no la hubiese realizado, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid le ordenará ejecutarla en un periodo de 3 meses, advirtiéndole que de no hacerla se le podrán imponer multas coercitivas o bien la podrá realizar el propio Ayuntamiento por ejecución subsidiaria. Las multas coercitivas (hasta un máximo de 3) serán de 75.000 pts. (451 €), y el coste de la ejecución subsidiaria será también a cargo del propietario.

3. AYUDAS ECONÓMICAS A LAS OBRAS DERIVADAS DE LA ITE

De las 4.146 inspecciones presentadas durante el primer año de vigencia de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (año 2000) al Departamento del Control de la ITE de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, un 37 % resultaron favorables (el edificio presenta un buen estado de conservación) y un 63 % desfavorables (el edificio presenta un mal estado de conservación), lo que significa, en el segundo caso, que es preciso realizar las obras de reparación o rehabilitación necesarias.

Las ayudas económicas existentes para la realización de las citadas obras son las derivadas del *Decreto 11/2001, de 25 de enero, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por el que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004*, que en lo que a rehabilitación dispersa (edificaciones aisladas) se refiere contempla ayudas de hasta el 20 % del presupuesto protegible cuando los ingresos familiares no excedan los 5,5 millones de pesetas (33.035 €). Los importes máximos por vivienda son de 300.000 pts. (1.803 €), en concepto de subvención a fondo perdido, si la rehabilitación consiste en la adecuación funcional del edificio, y de 600.000 pts. (3.606 €) por vivienda cuando la rehabilitación consiste en la adecuación estructural o integral del edificio. Si el edificio se hallara en el ámbito de una Zona de Rehabilitación Integrada (ZRI), a la subvención a fondo perdido de hasta el 20 % del presupuesto protegible podría sumarse otra subvención del hasta el 25 % procedente del plan de vivienda estatal (*Real Decreto 1/2001, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005*), así como subvenciones de hasta el 25 % para la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional (Decreto 11/2001, de 25 de enero).

Por su parte, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid otorga, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, las siguientes ayudas económicas para obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios:

Subvenciones a fondo perdido	Presupuesto protegible (%)	Requisitos
Subvención tipo	15 % del presupuesto protegible, los edificios catalogados. 10 % del presupuesto protegible, el resto de edificios.	Edificios catalogados nivel 1 (grados singular e integral) y nivel 2 (grado estructural).
Subvención adicional	+ 10 % de subvención	a) Familias con ingresos ponderados inferiores a 15.025 €(2,5 millones de pts). b) Familias con ingresos ponderados inferiores a 21.035 €(3,5 millones de pts.) cuando tengan un minusválido a su cargo; la unidad familiar sea de 4 o más miembros; tengan ascendientes mayores de 65 años a su cargo. c) Familias con contratos de arrendamiento anteriores al 1.07.1964 o posteriores sin cláusula de revisión.
Límites del presupuesto protegible	El presupuesto protegible por m2 de superficie útil no podrá exceder el 70% del precio máximo de venta por m2 de superficie útil establecido para las viviendas sujetas a régimen de protección pública.	
Cuantías máximas de las ayudas		Por vivienda o local de negocio, un máximo de 600.000 pts (3.606 €), salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional, máximo de 1.200.000 pts (7.212 €).

Los requisitos exigidos por el Ayuntamiento de Madrid para la concesión de las mencionadas ayudas son: a) que los promotores hayan presentado en plazo el Acta de inspección Técnica del Edificio; b) que las obras proyectadas no estén sujetas a limitaciones que impidan obtener la preceptiva licencia municipal de obras; c) que los edificios tengan una superficie útil mínima dedicada a la vivienda del 60 % de la superficie total, excluidas del cómputo la planta baja ,cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante. Si el edificio está catalogado en los niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (estructural), ese porcentaje puede reducirse hasta el 50 %; d) que las obras afecten a los apartados derivados de la ITE: 1) estructura y cimentación, 2) fachadas interiores, exteriores o medianerías, 3) cubiertas y azoteas, 4)fontanería y saneamiento; e) que las obras no estén iniciadas antes de la concesión provisional de las ayudas y la obtención de la licencia, salvo en los casos de orden de ejecución municipal o urgencia justificada.

4. PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS AYUDAS A LAS OBRAS DERIVADAS DE LA ITE.

La gestión, tramitación y resolución de los expedientes de concesión de ayudas es competencia de la Empresa Municipal de la Vivienda en el municipio de Madrid.

Para la tramitación de los expedientes de concesión de ayudas se presentará, junto a la instancia normalizada, la siguiente documentación:

a) DOCUMENTACIÓN GENERAL: 1) Acta de la Inspección Técnica del Edificio (ITE); 2) fotocopia del DNI, CIF o NIF del promotor/es; 3) relación total de viviendas y locales con descripción de superficie y coeficiente de participación en los elementos comunes del edificio; 4) fotografías de la fachada y zonas principalmente afectadas por las obras, excepto en los casos en que estén incorporadas en el Acta de la ITE; 5) proyecto de las obras si existiera o , en su caso, memoria descriptiva de las obras que pretenden realizarse y presupuesto estimativo de las mismas; 6) en su caso, acta de nombramiento del presidente o poderes de representación; 7) en su caso, acta de la Junta de Propietarios, en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, que recoja el acuerdo de solicitud de la subvención.

b) DOCUMENTACIÓN PARTICULAR DE LAS VIVIENDAS Y/O LOCALES Y DE LOS PROPIETARIOS: 1) fotocopia de la Escritura de Propiedad inscrita en el Registro y Nota Simple o Certificado del Registro de la Propiedad; 2) fotocopia del DNI del propietario.

c) DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR LA SUBVENCIÓN ADICIONAL : 1) fotocopia de la última declaración de la renta de todos los ocupantes de la vivienda; 2) certificado de la Seguridad Social o del IMSERSO, acreditativo de la minusvalía de algún miembro de la unidad familiar; 3) fotocopia del libro de familia; 4) certificado de empadronamiento de todos los integrantes de la unidad familiar; 5) fotocopia de los contratos de arrendamiento en vigor, así como de las subrogaciones o modificaciones contractuales realizadas durante la vigencia de los mismos.

La solicitud se trasladará al órgano competente, cuyos técnicos girarán visita de inspección al edificio y emitirán el correspondiente informe, dando lugar al requerimiento para la presentación, por los promotores de la solicitud, del proyecto de obras y/o de la documentación adicional pertinente.

Véase el **ANEXO 1: NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE AYUDAS ECONÓMICAS A LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.**

Véase también el **ANEXO 2 : CONVENIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA PARA LA TRAMITACIÓN POR ESTA ÚLTIMA DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS A LAS OBRAS DERIVADAS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.**

Véase, igualmente, la **DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:**

1. *Solicitud general de ayudas a las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.*
2. *Documentación aportada con la solicitud de ayudas a las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.*
3. *Hoja informativa (1): Ayudas a las obras derivadas de la ITE*
4. *Hoja informativa (2 y 3): Documentación necesaria para formalizar la solicitud de ayudas.*
5. *Formulario de relación de las viviendas y locales del edificio*
6. *Compromiso de notificación futura a la EMV del informe técnico (proyecto de obras o memoria descriptiva).*
7. *Relación de componentes de la unidad familiar.*

5. PROPÓSITO DE LAS OFICINAS VECINALES DE ASESORAMIENTO SOBRE LA ITE

- Informar y asesorar a vecinos en general y a comunidades de propietarios en particular en lo relativo al deber de conservación y, en su caso, rehabilitación de inmuebles y a la Inspección Técnica de Edificios.
- Formar a los representantes de las comunidades de propietarios y a los vecinos en general en materia de conservación y/o rehabilitación de edificios: derechos y deberes de los comuneros, funciones de los equipos técnicos y/o empresas intervinientes, criterios para su selección, cuantía de las subvenciones y ayudas derivadas de la ITE, medios de financiación del presupuesto no protegido, etcétera.

- Mediar en la aplicación de los criterios de actuación en edificios de propiedad vertical con graves carencias: edificación deficiente o estado ruinoso, inquilinos de renta antigua y con prórroga forzosa, etcétera.
- Colaborar –desde la FRAVM— con el Departamento de control de la ITE de la Gerencia Municipal de Urbanismo (Ayuntamiento de Madrid) en las acciones informativas acerca del calendario de la ITE y edificios anualmente afectados, así como con los organismos competentes en la concesión y tramitación de ayudas: Empresa Municipal de la Vivienda y Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- Colaborar con los colegios profesionales adscritos a la inspección técnica.
- Coordinar con la Gerencia Municipal de Urbanismo determinadas órdenes de ejecución de obras de reparación, de modo que coadyuven a la rehabilitación del edificio y/o la eliminación de la vivienda inadecuada.
- Mediar tanto ante los organismos públicos como ante las entidades y empresas privadas que actúan en lo relativo a la ITE.