

**1 DATOS DEL/DE LOS EDIFICIO/S<sup>(1)</sup>**

VÍA	DIRECCIÓN/ ACCESO	NÚM.	C.P.	AÑO CONSTRUCCIÓN

Existe en la PARCELA algún **GARAJE-APARCAMIENTO**:  Sí  No. Si tiene dirección postal distinta a la del edificio, reséñese: \_\_\_\_\_

¿Ha sido inspeccionado?:  Sí  No. En caso negativo, indique descripción y justificación: \_\_\_\_\_

Existe en la PARCELA alguna **UNIDAD MÍNIMA DE INSPECCIÓN (UMI) NO** inspeccionada:  Sí  No. Si tiene dirección postal distinta a la del edificio, reséñese, describese y justifíquese su no inclusión: \_\_\_\_\_

Las UMI deben inspeccionarse en su totalidad. No se consignarán viviendas o locales que formen parte de un edificio (vea Instrucciones)

**2 DATOS DE LA LA PROPIEDAD<sup>(2)</sup>**

Titular único  Comunidad de propietarios  Sociedad  Mancomunidad

Otros (especificar): \_\_\_\_\_

DNI, NIF, NIE, CIF: \_\_\_\_\_ Nombre o razón social: \_\_\_\_\_

Primer apellido: \_\_\_\_\_ Segundo apellido: \_\_\_\_\_

Tipo vía: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_ N.º: \_\_\_\_\_ Portal: \_\_\_\_\_ Esc.: \_\_\_\_\_

Planta: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_

Teléfono(s): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**3 RESULTADO DE LA INSPECCIÓN<sup>(3)</sup>**

Una vez inspeccionado el edificio y construcciones consignadas, el/ la técnico firmante dictamina que sus condiciones de SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD, ORNATO PÚBLICO Y DECORO descritas en el artículo 7 de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones son **DESFAVORABLES** en:

- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>A:</b> Estado de la estructura y cimentación | <input type="checkbox"/> <b>B:</b> Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros elementos | <input type="checkbox"/> <b>C:</b> Estado de conservación de cubiertas y azoteas | <input type="checkbox"/> <b>D:</b> Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento | <input type="checkbox"/> <b>E:</b> Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio |
|--|--|--|--|---|

Documentación a aportar **OBLIGATORIAMENTE**:

- Impreso de Acta de Inspección que consta de 10 páginas (incluida la FICHA DE COMPORTAMIENTO TÉRMICO del edificio, así como PLANO parcelario del EMPLAZAMIENTO, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los LÍMITES DE LA PARCELA como las EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES inspeccionadas).

Documentación a aportar **OPCIONALMENTE**:

- Aporta informe complementario:  No  Sí N° de páginas: \_\_\_\_\_ (aporte dos copias)

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Visado (voluntario):

Firmado por la propiedad  
y/o representante:

Firmado por el/la técnico/a  
competente:

Este documento deberá ser suscrito por la propiedad de la finca. En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el/la presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

# ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Página 2 de 10

DIRECCIÓN

## 4 DATOS DEL/DE LA REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD<sup>(2)</sup>

DNI, NIF, NIE, CIF: \_\_\_\_\_ Nombre o razón social: \_\_\_\_\_  
Primer apellido: \_\_\_\_\_ Segundo apellido: \_\_\_\_\_  
Tipo vía: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_ N.º: \_\_\_\_\_ Portal: \_\_\_\_\_ Esc.: \_\_\_\_\_  
Planta: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_  
Teléfono(s): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_

## 5 DATOS DEL/DE LA TÉCNICO<sup>(4)</sup>

DNI, NIF, NIE, CIF: \_\_\_\_\_ Nombre o razón social: \_\_\_\_\_  
Primer apellido: \_\_\_\_\_ Segundo apellido: \_\_\_\_\_  
Tipo vía: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_ N.º: \_\_\_\_\_ Portal: \_\_\_\_\_ Esc.: \_\_\_\_\_  
Planta: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_  
Teléfono(s): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_  
**\*Titulación:** \_\_\_\_\_ **\*Colegio Profesional:** \_\_\_\_\_ **\*Nº Colegiado:** \_\_\_\_\_

## 6 DATOS DEL/DE LA TÉCNICO<sup>(4)</sup>

DNI, NIF, NIE, CIF: \_\_\_\_\_ Nombre o razón social: \_\_\_\_\_  
Primer apellido: \_\_\_\_\_ Segundo apellido: \_\_\_\_\_  
Tipo vía: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_ N.º: \_\_\_\_\_ Portal: \_\_\_\_\_ Esc.: \_\_\_\_\_  
Planta: \_\_\_\_\_ Puerta: \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_  
Teléfono(s): \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Correo electrónico: \_\_\_\_\_  
**\*Titulación:** \_\_\_\_\_ **\*Colegio Profesional:** \_\_\_\_\_ **\*Nº Colegiado:** \_\_\_\_\_

\* Es IMPRESCINDIBLE la cumplimentación de los campos marcados con asterisco al objeto de realizar la comprobación de identidad y habilitación profesional del/de la autor/a de la inspección indicada.

## 7 RESULTADO DE ANTERIORES INSPECCIONES<sup>(5)</sup>

Descripción del grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Firmado por el/la técnico/a  
competente:

Visado (voluntario):













## ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

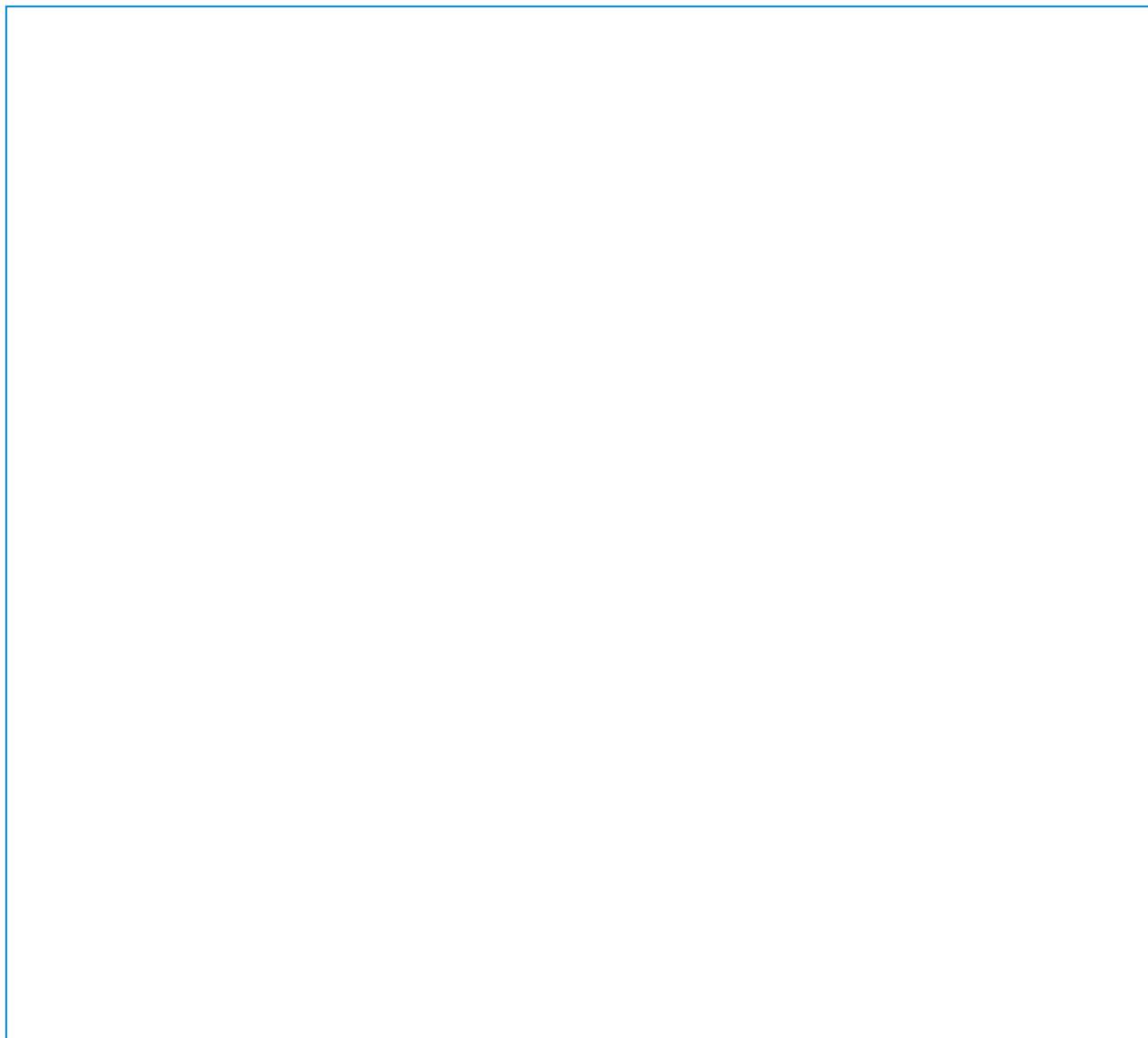
Página 9 de 10

DIRECCIÓN

### 19 PLANO PARCELARIO

Plano parcelario del EMPLAZAMIENTO a escala mínima 1:1000 donde se definan gráficamente tanto los LÍMITES DE LA PARCELA como las EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES inspeccionadas.

Asimismo se señalará la posición aproximada de los accesos a dichas edificaciones y/o construcciones.



En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Firmado por el/la técnico/a  
competente:

Visado (voluntario):

**ACTA DESFAVORABLE DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS  
FICHA DE COMPORTAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO  
(Esta información no influye en el resultado de la inspección)**

**1 DATOS DEL/DE LOS EDIFICIOS<sup>(1)</sup>**

<b>DIRECCIÓN:</b>						
<b>USO:</b>	RESIDENCIAL	CLASE VIVIENDA	COLECTIVA	<input type="checkbox"/>	UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/>
	OTROS USOS	ESPECIFICAR USO (*):		N.º VIVIENDAS	N.º VIVIENDAS	

(\*) Si el edificio **no** tiene USO RESIDENCIAL clase VIVIENDA en más de 50% Sup. útil, excluido garaje, **NO CONTINUE RELLENANDO EL IMPRESO.**

**2 DATOS DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS DEL EDIFICIO**

	CENTRALIZADO	INDIVIDUAL	FUENTE DE ENERGÍA
SISTEMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SISTEMA DE CALEFACCIÓN:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SISTEMA DE REFRIGERACIÓN:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N.º:

**3 DATOS DEL COMPORTAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO**

**TRANSMITANCIAS TÉRMICAS SEGÚN SITUACIÓN ACTUAL**

FACHADAS: MUROS				FACHADAS: HUECOS			
TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uactual*(w/m <sup>2</sup> °K)	Uactual TOT(w/°K)	TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uactual*(w/m <sup>2</sup> °K)	Uactual TOT(w/°K)
TIPO 1				TIPO 1			
TIPO 2				TIPO 2			
TIPO 3				TIPO 3			
TIPO 4				TIPO 4			
<b>SUMA:</b>			M1:	<b>SUMA:</b>			H1:
SUELOS				CUBIERTAS			
TIPOS	Superficie(m <sup>2</sup> )	Uactual*(w/m <sup>2</sup> °K)	Uactual TOT(w/°K)	TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uactual*(w/m <sup>2</sup> °K)	Uactual TOT(w/°K)
TIPO 1				TIPO 1			
TIPO 2				TIPO 2			
<b>SUMA:</b>			S1:	<b>SUMA:</b>			C1:

\* La transmitancia del elemento -Uactual- se puede obtener en [www.emvs.es](http://www.emvs.es): Ayudas a la Rehabilitación: FICHA DE EVALUACIÓN TÉRMICA

**TRANSMITANCIAS TÉRMICAS CUMPLIENDO CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

FACHADAS: MUROS				FACHADAS: HUECOS			
TIPOS	Superficie(m <sup>2</sup> )	Ucte (w/m <sup>2</sup> °K)	Ucte TOT(w/°K)	TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ucte (w/m <sup>2</sup> °K)	Ucte TOT(w/°K)
TIPO 1		0,66		TIPO 1		3,20	
TIPO 2				TIPO 2			
TIPO 3				TIPO 3			
TIPO 4				TIPO 4			
<b>SUMA:</b>			M2:	<b>SUMA:</b>			H2:
SUELOS				CUBIERTAS			
TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ucte (w/m <sup>2</sup> °K)	Ucte TOT (w/°K)	TIPOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ucte (w/m <sup>2</sup> °K)	Ucte TOT (w/°K)
TIPO 1		0,49		TIPO 1		0,38	
TIPO 2				TIPO 2			
<b>SUMA:</b>			S2:	<b>SUMA:</b>			C2:

**CUADRO COMPARATIVO: SITUACIÓN ACTUAL / CUMPLIENDO CTE. PÉRDIDAS ENERGÉTICAS**

FACHADAS: MUROS				FACHADAS: HUECOS			
Uactual TOT (w/°K)	Ucte TOT (w/°K)	PÉRDIDAS (totales)	PÉRDIDAS (en %)	Uactual TOT (w/°K)	Ucte TOT (w/°K)	PÉRDIDAS (totales)	PÉRDIDAS (en %)
M1:	M2:			H1:	H2:		
SUELOS				CUBIERTAS			
Uactual TOT (w/°K)	Ucte TOT (w/°K)	PÉRDIDAS (totales)	PÉRDIDAS (en %)	Uactual TOT (w/°K)	Ucte TOT (w/°K)	PÉRDIDAS (totales)	PÉRDIDAS (en %)
S1:	S2:			C1:	C2:		

Actuaciones para la Mejora de la Sostenibilidad y Eficiencia Energética de las Edificaciones: Subvencionables según Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de 4 de septiembre de 2008 (BOAM núm. 5.867)

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Firma del/de la técnico/a competente:

Visado (voluntario):

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados por la Concejalía de Urbanismo, con la finalidad de controlar las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas y podrán ser cedidos de acuerdo a la legislación vigente en materia de datos de carácter personal. El órgano responsable del tratamiento es la propia Concejalía sita en la Plaza de la Constitución número 1, segunda planta, órgano ante el que la persona interesada podrá ejercer 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)

**INSTRUCCIONES GENERALES**

El formulario puede ser cumplimentado a mano (con mayúsculas tipo imprenta) o impreso desde este documento

**INSTRUCCIONES PARTICULARES**

Con el **objeto** de:

- A.- Controlar que se han inspeccionado todos los edificios de la parcela.
- B.- Comprobar que el edificio ha sido inspeccionado desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad (para ello se solicitan datos de todas las construcciones que existan en la parcela, incluso las subterráneas).

Se establecen las siguientes **reglas**:

1. Con carácter general se presentará **una sola acta por cada parcela catastral** que cuente con edificaciones y/o construcciones.
2. Sólo será posible **agrupar varias parcelas** en una única acta cuando sean **colindantes** y pertenezcan a la **misma propiedad**.
3. La **unidad mínima** susceptible de ser inspeccionada (en adelante UMI -unidad mínima de inspección-) será el **edificio con todas las construcciones vinculadas a él**.

Ejemplos de algunos casos de UMI compuestas por un edificio con construcciones vinculadas a él:

- Parcela con **vivienda unifamiliar**, garaje independiente, valla perimetral de cerramiento y piscina.
- Parcela con **edificio de viviendas**, piscina, vestuarios y otras zonas comunes.
- No puede considerarse como UMI independiente, una vivienda o local que forme parte de un edificio.

4. En **parcelas con varias UMI** sólo se admitirá la presentación de **un acta independiente por cada UMI si a criterio de los servicios municipales competentes** se permite un suficiente control de los edificios y/o construcciones a inspeccionar.

**De no ser posible la aplicación de los criterios anteriores, será necesario justificarlo. El criterio de los servicios municipales competentes prevalecerá en caso de discrepancia.**

Es obligatorio adjuntar un **plano parcelario** del **emplazamiento** a escala gráfica mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se delimiten gráficamente tanto los **LÍMITES DE LA PARCELA** como el conjunto de **EDIFICACIONES/ CONSTRUCCIONES Y/ O PLANTAS BAJO RASANTE** que hayan sido inspeccionadas. Asimismo se señalará la posición aproximada de los accesos a dichas edificaciones y/o construcciones.

**INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS PARA CUMPLIMENTAR EL ACTA FAVORABLE**

En caso de no contar con suficiente espacio para cumplimentar cualquiera de los datos que se requieren en el impreso, se cumplimentará de nuevo la hoja del impreso necesaria o una hoja anexa aclaratoria.

<sup>(1)</sup> **Datos del/de los edificio/s:**

En este apartado se reseñarán todas las direcciones postales y accesos del/de los edificio/s incluido/s en la inspección, señalando en primer lugar la principal de todas ellas. Ésta será la que figure en páginas posteriores en la casilla **Dirección**.

En cada caso, consígnese el epígrafe de la casilla **Vía** según el siguiente código:

Autopista	AUTO
Autovía	AUTOV
Avenida	AVDA
Bulevar	BULV
Calle	CALLE
Callejón	CLLON

Gran Vía	G.V.
Lugar	LUGAR
Pasadizo	PZO
Pasaje	PSAJE
Paseo	PASEO
Plaza	PLAZA

Cañada	CÑDA
Camino	CMNO
Carretera	CTRA
Costanilla	CSTAN
Cuesta	CUSTA
Glorieta	GTA

Plazuela	PLZLA
Ronda	RONDA
Senda	SENDA
Travesía	TRVA
Vereda	VREDA
Vía	VIA

<sup>(2)</sup> **Datos de la propiedad:**

Es necesario cumplimentar la casilla correspondiente al NIF/CIF del titular. En caso de Comunidad de Propietarios, es imprescindible aportar el dato del CIF de dicha comunidad.

En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el/la presidente/a de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

### <sup>(3)</sup> Resultado de la inspección:

- En el caso de que el resultado sea **favorable**, sólo se deberá presentar el modelo oficial de cuestionario, que incluye el plano parcelario y la ficha de comportamiento térmico del edificio. En este supuesto no se admitirán informes complementarios u otro tipo de documentación de la que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.
- En el caso de que el resultado sea **desfavorable**, señálense los apartados en los que la inspección obtiene este resultado y además, opcionalmente, es posible adjuntar **informe complementario**, del cual deberán entregarse dos copias, debiendo señalarse en el impreso el **número exacto de páginas** que incluye.

En ambos casos se deberá consignar la **fecha** en que se expide el acta y la **firma** del/de la técnico/a que efectuó la inspección y que deberá aparecer en todas las páginas del acta. Asimismo en la primera página deberá firmar la propiedad y/o el/la representante de la finca.

En caso de discrepancia en el resultado de la inspección, prevalecerá el criterio de los servicios municipales.

### <sup>(4)</sup> Datos del/de la Técnico/a:

Se han habilitado dos apartados (5 y 6) al objeto de poder recabar los datos personales y oficiales cuando la inspección sea realizada por más de un técnico.

Es imprescindible la cumplimentación de los campos marcados con asterisco al objeto de realizar la comprobación de identidad y habilitación profesional del/de la autor/a de la inspección indicada.

## INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS PARA CUMPLIMENTAR EL ACTA DESFAVORABLE

Es obligatoria la presentación de todos los impresos de inspección técnica, aunque alguno de ellos sea dictaminado como favorable.

### <sup>(5)</sup> Resultado de anteriores inspecciones:

En el caso de que la anterior inspección describiera daños, se informará si las deficiencias entonces detectadas han sido ya subsanadas o si aún persisten los mismos. En el caso de haberse subsanado y que las lesiones se hubieran reproducido deberá dejarse constancia de tal hecho.

### <sup>(6)</sup> Descripción de las medidas inmediatas adoptadas para garantizar la seguridad del edificio:

Descripción de las medidas de seguridad inmediatas **que ya se han adoptado**, de haber sido necesarias, para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

### <sup>(7)</sup> Descripción priorizada de las obras de subsanación de las deficiencias:

Se enumerarán, de forma esquemática y priorizada, las **obras y trabajos** que se recomiendan para subsanar los daños señalados en el acta de inspección.

Además, consígnese el plazo estimado en **meses** de duración de las obras de subsanación de todas las deficiencias señaladas en el acta de inspección técnica de edificios.

### <sup>(8)</sup> Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico:

Describir, en caso de que fueran necesarias **pruebas** (ensayos, chequeos, estudios...) para comprobar los daños y el proceso patológico que afectan al edificio.

EL TIPO DE MÉTODO UTILIZADO PARA REALIZAR LA INSPECCIÓN SERÁ EL QUE RESULTE NECESARIO PARA PODER DESCRIBIR EL PROCESO PATOLÓGICO Y SUS POSIBLES CAUSAS.

### <sup>(9)</sup> Resultado de la inspección en este apartado:

Se describirán y localizarán las deficiencias que se detecten en el edificio en ese apartado, así como sus posibles causas. Además, se describirán, de forma breve, el sistema constructivo y los materiales empleados.

El hecho de que los daños detectados se describan de una manera más pormenorizada en un informe complementario no exime de la obligación de especificarlos de forma esquemática en los correspondientes informes del acta.

Respecto a los sistemas de accesibilidad mecánica, sólo será favorable si las inspecciones periódicas reglamentarias han sido realizadas por los organismos de control autorizados en el plazo legalmente establecido.

## INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS PARA CUMPLIMENTAR LA FICHA DE COMPORTAMIENTO TÉRMICO

La información aquí reflejada no tendrá efectos para el resultado favorable o desfavorable de la inspección.

### <sup>(1)</sup> Datos del/de los edificios:

Usos.- Si el uso es residencial clase vivienda, se especificará si es colectiva o unifamiliar, y el n.º de viviendas. Para el resto de usos se indicará el que corresponda según NNUU del vigente PGOUM.

Si el edificio NO TIENE USO RESIDENCIAL clase VIVIENDA en más de un 50% de superficie útil, excluido el garaje: NO RELLENE los apartados siguientes.

**(2) Datos de las instalaciones térmicas de los edificios:**

Se especificará si la instalación es centralizada o individual, y la fuente de energía principal (gas, electricidad, gasoil, solar, biomasa, etc.). En caso de que el sistema de refrigeración sea individual, se indicará el número de viviendas que dispongan de ello.

**(3) Datos del comportamiento térmico de la envolvente del edificio:**

1. En el apartado **Transmitancias térmicas según situación actual** se indicará la superficie ( $m^2$ ) y la transmitancia  $U_{actual}$  ( $w/m^2K$ ) de cada uno de los cerramientos que componen la envolvente del edificio. En el caso de que existan diferentes tipos de cerramiento se indicará para cada uno de ellos, con un límite de 4 para las fachadas (muros y huecos) y de 2 para suelos y cubierta. Si existiesen más tipos de cerramiento, se equiparán al que más se aproxime a uno de los tipos indicados, y se sumarán al mismo.
2. La Transmitancia  $U_{actual}$  ( $w/m^2K$ ) de cada uno de los tipos de cerramientos se puede obtener de la Ficha de Evaluación Térmica del Programa Sostenibilidad y Eficiencia Energética de las Edificaciones de la EMVS ([www.emvs.es](http://www.emvs.es)/Ayudas a la Rehabilitación), o de cualquier otra fuente de información válida de transmitancias de elementos constructivos.
3. En el apartado *Transmitancias térmicas cumpliendo Código Técnico de la Edificación* se actuará de la misma forma que en apartado anterior -situación actual-, salvo para la Transmitancia  $U_{cte}$  ( $w/m^2K$ ), que ya viene fijada en la ficha para cada uno de los tipos de cerramiento.
4. La Transmitancia actual total:  $U_{actual\ TOT}$  ( $w/m^2K$ ), se obtiene del producto superficie x  $U_{actual}$ .
5. La Transmitancia según CTE total:  $U_{cte\ TOT}$  ( $w/m^2K$ ), se obtiene del producto superficie x  $U_{cte}$ .
6. En la fila SUMA se indicarán las superficies y las transmitancias totales de cada una de las envolventes –muros, huecos, suelos y cubiertas-.
7. En el apartado Cuadro comparativo pérdidas energéticas: situación actual/cumpliendo CTE, se trasladarán las transmitancias totales de cada una de las envolventes –muros, huecos, suelos y cubiertas- tanto de la situación actual como cumpliendo CTE y se indicarán las pérdidas totales como la diferencia entre las anteriores: ( $U_{actual\ TOT} - U_{cte\ TOT}$ ); y las pérdidas en % como su cociente:  $100 \times (U_{actual\ TOT} - U_{cte\ TOT}) / U_{cte\ TOT}$ .

**NORMATIVA REGULADORA****ORDENANZA DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

(Modificada por Acuerdo Plenario de 30 de noviembre de 2011)

**Capítulo I.- Deber de Conservación****Artículo 6.- Deber de Conservación**

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

**Artículo 7.1.- Actuaciones de Conservación**

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

- a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.  
Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.
- b) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.
- c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.
- d) Ornato público y decoro de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**TÍTULO III.- Inspección periódica de edificios y construcciones****Capítulo I.- La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones****Artículo 14.- La inspección técnica**

Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada diez años dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

### **Artículo 15. Los obligados.**

Están obligados a efectuar la inspección técnica de los edificios y construcciones los propietarios de los mismos.

### **Artículo 16. Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica.**

Estarán sujetos a inspección técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total en los términos contemplados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 17. Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.**

1. El Ayuntamiento elaborará anualmente un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el órgano competente.
2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el último trimestre del año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.
3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y producirá los efectos de notificación a los obligados..

### **Artículo 18. Capacitación para la inspección técnica.**

La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente o por una entidad de inspección técnica homologada y registrada por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

### **Artículo 19. Contenido de las actas de inspección técnica.**

1. Las actas de inspección técnica que se emitan a results de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:
  - a) Estado de la estructura y cimentación.
  - b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.
  - c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
  - d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
  - e) Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.
3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:
  - a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento y a los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
  - b) Descripción de sus posibles causas.
  - c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.
  - d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideran necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.
  - e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
  - f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica sin su correspondiente inspección periódica reglamentaria.
4. Además de lo anterior, todas las actas de inspección técnica deberán contener información sobre el comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

### **Artículo 20. Resultado de las inspecciones.**

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro enumeradas en el artículo 7 de la presente Ordenanza.
2. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución, no obstante, los obligados, durante el plazo de dos meses, podrán solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección técnica.
3. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante el departamento gestor correspondiente, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia

del certificado final de obras de edificación debidamente visado o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial aprobado por el Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación.

### **Artículo 21. Presentación de las actas de inspección técnica.**

1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación, a los que se acompañará el Plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
2. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, dentro del año natural siguiente a aquél en el que cumplan treinta años los bienes inmuebles sujetos. Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período decenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior acta de inspección técnica.
3. La eficacia de la inspección técnica efectuada, requerirá la presentación del acta de inspección técnica en cualquiera de las Oficinas del Servicio de Atención al Ciudadano.
4. Los obligados adjuntarán una copia del acta de inspección presentada en el Libro del Edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.
5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.
6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservar, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.
7. Una vez presentada el acta de inspección técnica, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de edificios y construcciones.

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

#### **Artículo 22. Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.**

Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, el órgano competente le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador

#### **Artículo 23. Multas coercitivas.**

Si transcurrido el nuevo plazo de dos meses señalado en el artículo precedente, persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para presentar el acta de inspección técnica.

#### **Artículo 24. Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.**

1. Transcurrido el último plazo otorgado tras la imposición de la tercera multa coercitiva, sin que el obligado haya presentado la correspondiente acta de inspección, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.
2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección técnica contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por éste concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.
3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.

#### **Artículo 25. Convenios con los colegios profesionales.**

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