



Administración Local

NÚMERO 2025071212

AYUNTAMIENTO DE MARACENA

SECRETARÍA GENERAL

## ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES (ITE) EN MARACENA

*APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN  
TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES (ITE) EN MARACENA.*

D. Carlos Porcel Aibar, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Maracena (Granada)

HACE SABER:

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial de fecha 2 de octubre de 2025, aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones (ITE), cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y  
EDIFICACIONES (ITE) EN MARACENA.

TÍTULO PRELIMINAR - GENERALIDADES

### **Artículo 1. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.**

La inspección técnica de construcciones y edificaciones tiene por finalidad determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.

### **Artículo 2. Objeto. Es objeto de esta ordenanza:**

1. Regular el procedimiento mediante el cual los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza deberán realizar la inspección técnica de las edificaciones y construcciones en los plazos que determine.
2. Establecer el deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones en función de su antigüedad desde su fecha de terminación, así como la periodicidad en la que habrá de renovarse desde el vencimiento del plazo en que debió realizarse la anterior.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

1. Todas las construcciones y edificaciones deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan CUARENTA años (40) desde su fecha determinación y renovarse la misma con una periodicidad mínima de diez años.

2. A estos efectos se entiende como fecha de terminación de la construcción o edificio, la que conste en el certificado final de obra visado, suscrito por el facultativo o facultativos competentes. En defecto de éste debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización, la antigüedad de la construcción que conste en el catastro inmobiliario, registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial, y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo de terminación comienza a contar de nuevo desde la fecha determinación de tales intervenciones.

Independientemente de la fecha de terminación, el Ayuntamiento de Maracena podrá instar a la persona física o jurídica propietaria de un inmueble a que se someta una inspección técnica si hubiera causa fundada de que el mismo pudiera amenazar la seguridad, salubridad y ornato público, previo informe de los servicios técnicos municipales que así lo determinen a la vista de patologías existentes que puedan indicar riesgo para la seguridad.

3. Están excluidos de inspección técnica de construcciones y edificaciones aquellos edificios que hayan sido declarados en situación legal de ruina urbanística por el órgano municipal competente.

4. El municipio, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar la inspección técnica de las edificaciones y construcciones en los plazos que determine, por razones fundadas en la seguridad, salubridad y ornato públicos.-

5. Podrán ser objeto de inspección técnica total o parcial aquellos edificios que a pesar de tener una antigüedad menor a la establecida en la presente ordenanza, presenten un estado deficiente estado de conservación, y todo ello previo informe de los servicios técnicos municipales.-

### **Artículo 4. Sujetos obligados.**

1. El deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones corresponde a la propiedad, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios que habrán de extender la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación, estando los propietarios obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

Agotado el plazo correspondiente para realizar la Inspección técnica, podrá llevarla a cabo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

2. Los sujetos obligados deberán asumir los costes para la realización de la inspección, incluido el encargo de la realización del Informe de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones a técnico competente, y de las actuaciones que de la misma se deriven.

3. Igualmente, los sujetos obligados que pretendan acometer la rehabilitación del edificio solicitando ayudas públicas, deberán contar con el correspondiente Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

#### **Artículo 5. Técnicos competentes y normativa aplicable.**

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el Informe de Inspección Técnica y competente a tales efectos.

En el caso de edificios de titularidad pública, el Informe correspondiente podrá ser realizado por personal propio de esta entidad que ostente la cualificación requerida, con la supervisión de la oficina o servicio de supervisión de esta.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios y construcciones se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.

#### **Artículo 6. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.**

1. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones identificará el bien inmueble, con expresión de la dirección, su identificación catastral y registral, y tendrá el contenido y documentación establecidos en esta ordenanza municipal. Como mínimo contendrá de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Se considerarán ajustes razonables las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la configuración estructural y las características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En el resto de los edificios se considerará que la carga es desproporcionada cuando el coste de las medidas de adecuación supere el presupuesto anual para el mantenimiento, descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, pudiéndose establecer analogías con otros edificios similares con coste anual de mantenimiento conocido.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

2. El Informe de inspección técnica detallará los elementos examinados, las deficiencias detectadas y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección. En el caso de que el Informe de inspección técnica resultase desfavorable en lo referente al estado de conservación del edificio, establecerá un plazo para la ejecución de las obras precisas según la naturaleza y gravedad de las deficiencias.

En función de la entidad y complejidad de las obras ordenadas que se determine en los informes técnicos municipales o en su caso por la Inspección técnica del inmueble suscrita por técnico competente, se graduará el plazo de ejecución y la documentación exigible a presentar previo al inicio de los trabajos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Dirección de obra, siempre que las obras a realizar afecten a elementos que pongan en riesgo la estabilidad estructural del inmueble o algún elemento en su conjunto o se trate de obras que requieran de conocimientos y especialización que así lo aconsejen y de conformidad con el informe de inspección técnica del inmueble o en su caso por informe emitido por los servicios técnicos municipales a requerimiento de la autoridad competente.-

- Proyecto técnico, visado y dirección facultativa, cuando las obras ordenadas afecten a elementos estructurales de forma generalizada, a la reparación simultánea de varias de las condiciones mínimas determinadas en el artículo anterior que puedan suponer rehabilitación parcial, y las que supongan demoliciones totales o parciales de la edificación, y todo ello conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y conforme a la Ley 1000/2010 de Visado Obligatorio.-

- Estudio de Seguridad y Salud, Estudio Básico de Seguridad y Salud o Evaluación de Riesgos y Coordinación de Seguridad y Salud tanto en la fase de proyecto como en la fase de ejecución de las obras en atención al alcance de los trabajos a ejecutar conforme a la legislación en materia de prevención de riesgos laborales y especialmente en atención al Real Decreto 1627/1997.-

- Estudio de Gestión de Residuos.-

El municipio, conforme a las conclusiones del Informe de Inspección Técnica, podrá dictar órdenes de ejecución, en caso de incumplimiento de las medidas establecidas por el técnico que efectúa la inspección.-

3. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, será de aplicación cualquier fórmula de reacción administrativa, a elección de la administración competente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración en relación a una orden de ejecución, conforme al Art. 321.6 del decreto 550/2022, el acto firme en vía administrativa de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación, determinará la afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, alcanzan a terceros adquirentes de los inmuebles sujetos a dichas medidas, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones del propietario anterior, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación estatal de suelo.
4. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones se ajustará al modelo aprobado por el municipio (ANEXO 3). En su defecto, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.2.b) de la Ley, se podrá ajustar a los modelos puestos a disposición por los Colegios Profesionales y de acuerdo con las competencias que ostenten sus colegiados.
5. En el informe de inspección técnica deberá hacerse constar la situación legal del inmueble, conforme a las determinaciones de la Ley 7/2021.-
6. En edificios y construcciones en situación legal de fuera de ordenación que requieran la ejecución de obras, se ajustarán a las normas al respecto establecidas en la Revisión de las NNSS de Maracena y concretamente al Art. 26.- En todo lo no establecido en el planeamiento general Municipal se estará a lo establecido en el Art. 84 apartado 3 de la Ley 7/2021 de Andalucía.
7. Dado que los edificios y construcciones que pudieran encontrarse en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no cuentan con una regulación dentro del Planeamiento general Municipal se atenderá a lo dispuesto en la Ley 7/2021 y su desarrollo reglamentario, pudiendo formar parte del procedimiento de reconocimiento de la construcción las órdenes de ejecución precisas para que el edificio alcance las condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en el Art. 407 del Decreto 550/2022.- Si la construcción contara con el reconocimiento de la situación de asimilado con anterioridad a dictar la necesaria orden de ejecución, se tendrá en consideración el régimen jurídico establecido en la misma a la hora de dictar la orden de ejecución y el alcance de las mismas.

## TÍTULO PRIMERO. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.

### **Artículo 7. De las órdenes de ejecución.**

1. En caso de incumplimiento de los deberes establecidos esta Ordenanza, la Administración Municipal dictará orden de ejecución de obras en los términos y por el procedimiento establecidos en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.
2. Cuando las obras necesarias alcancen a propietarios de diversas fincas, solares o parcelas, construcciones o edificaciones esta Administración podrá delimitar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, un ámbito de rehabilitación y conservación conforme a lo establecido en la legislación vigente.

3. Cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

4. Las órdenes de ejecución deberán contener la determinación concreta de las obras a realizar, y fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por la persona ordenada, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. La ejecución de estas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.

5. Notificada una orden de ejecución, la Propiedad podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación, sin perjuicio de la adopción de las medidas que no excedan de dicho deber y de las medidas urgentes y provisionales de seguridad, estabilidad o estanqueidad que procedan durante la demora de la tramitación del expediente. Cuando las medidas de seguridad necesarias consistan en la disposición de estructuras auxiliares como apeos, apuntalamientos, recercados, etc., mientras se inicien las obras de reparación, se podrá exigir a la Propiedad la correspondiente vigilancia técnica, concretada en informes técnicos emitidos por los técnicos competentes designado por la propiedad con la periodicidad que se establezca.

6. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada, no obstante, la administración local podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo, podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización a la Administración para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

7. Notificada una orden de ejecución, la Propiedad podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación, sin perjuicio de la adopción de las medidas que no excedan de dicho deber y de las medidas urgentes y provisionales de seguridad, estabilidad o estanqueidad que procedan durante la demora de la tramitación del expediente. Cuando las medidas de seguridad necesarias consistan en la disposición de estructuras auxiliares como apeos, apuntalamientos, recercados, etc., mientras se inicien las obras de reparación, se podrá exigir a la Propiedad la correspondiente vigilancia técnica, concretada en informes técnicos emitidos por los técnicos competentes designado por la propiedad con la periodicidad que se establezca.

8. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica avanzada, no obstante, la administración local podrá solicitar del correspondiente archivo el cotejo del contenido de las copias aportadas. Ante la imposibilidad de este cotejo, podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original. La aportación de tales copias implica la autorización a la Administración para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

9. Si las obras a ejecutar amenazaran la seguridad con carácter inminente la propiedad vendrá obligada a adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública con independencia de la situación legal del inmueble.-

10. En aquellas órdenes de ejecución para paliar situaciones que no impliquen urgencia o peligro inmediato, con carácter previo a la propuesta de resolución se podrá dar trámite de audiencia al interesado por término de 10 días. Cuando se trate de la ejecución de obras para mejora de la accesibilidad mediante ajustes razonables, los Servicios Municipales podrán requerir en dicho plazo cuanta documentación sea necesaria para poder valorar la carga de las medidas (Memoria descriptiva, planimetría, fotografías, presupuesto de las medidas, Actas del Presupuesto de la Comunidad de Propietarios, empadronamiento de discapacitados o mayores de 70 años, y cualquier otro dato de los reflejados en la Parte II del Informe de Inspección Técnica del Edificio).

11. Simultáneamente al trámite de audiencia se comunicará a las Administraciones que pudieran verse afectadas a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

12. Las órdenes de ejecución deberán advertir que el incumplimiento de lo ordenado en el plazo establecido habilita a la Administración municipal para su ejecución por sustitución y su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.- La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:

- a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.
- b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
- c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta. Así mismo la Administración actuante podrá imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual con carácter previo a dicha ejecución subsidiaria. El importe de las multas coercitivas, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afecto a garantizar la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras.-

13. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

14. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

#### **Artículo 8. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**



1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos, debiendo ser comunicado al órgano de gestión correspondiente el inicio y la finalización de las mismas.
2. Los sujetos pasivos, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el articulado de la Ley General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por las órdenes de ejecución, deberán liquidar la tasa en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal Reguladora.
3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo con carácter previo al comienzo de los trabajos ordenados, iniciándose de forma inmediata, salvo que por la supervisión municipal se establezca la falta de cumplimiento de los requisitos legales para ello o que dicha documentación no dé fiel cumplimiento a lo ordenado.
4. Cuando se hubiere exigido dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo el Certificado final de las mismas suscrito por el técnico competente conforme al modelo normalizado adjunto a las ordenanzas. Si no se hubiere exigido dirección técnica, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

#### **Artículo 9. Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de vía pública.**

1. Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará al expediente, por cualquiera de los medios establecidos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo, la documentación necesaria de dicha instalación incluyendo los estudios de seguridad reglamentados y exigidos por la legislación sobre protección y seguridad laboral.
2. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública mediante andamios, plataformas elevadoras, grúas, vallas u otros medios auxiliares de similar naturaleza, se procederá por parte del propietario al abono de la Tasa municipal por ocupación de vía pública, establecida por la Ordenanza Municipal correspondiente.-

#### **Artículo 10.- Señalización, Balizamiento y Cartel de las actuaciones.**

1. Mientras duren las obras se colocará señalización y balizamiento, ajustándose a lo legalmente establecido en materia de prevención de riesgos y seguridad.-
2. En todo caso, el obligado a la ejecución dispondrá de las suficientes vallas y elementos de balizamiento y protección para poder delimitar perfectamente, en cualquier circunstancia, la totalidad de los trabajos que tengan encomendados y evitar cualquier tipo de proyección que exceda el perímetro.-
3. Para las actuaciones que requieran la instalación de andamio en fachada, suponga la ocupación de vía pública, o bien aquellas actuaciones cuya ejecución se prolongue por un tiempo de duración igual o superior a 15 días, se dispondrá en un sitio visible de la edificación un Cartel



informativo, indicando en la identificación el Contratista, la razón social, dirección y teléfono del mismo.

#### **Artículo 11. Actuaciones inmediatas.**

1. Si ordenada visita de inspección al técnico municipal por parte del mismo se aprecia la existencia de un peligro grave e inminente, existiendo riesgo importante para las personas o el patrimonio protegido por la demora de la tramitación urgente del expediente, instará al propietario para que adopte las medidas de emergencia que estime oportunas para evitarlo, sin necesidad de acto administrativo previo.
2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para eliminar el riesgo inminente que puede acaecer sobre las personas, ocupantes o viandantes. Podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de éstos, apeos, apuntalamientos, desmontes y cuantas otras estimen oportunas los técnicos intervinientes, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.
3. Las actuaciones referidas en los apartados precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble y se emitirá informe de ellas en el plazo más breve posible, incluyendo el mismo en el expediente y adoptando las resoluciones que en cada caso fueran oportunas.

#### **Artículo 12. La ejecución por sustitución.**

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ordenanza comportará, en los términos establecidos en la legislación vigente, su situación de ejecución por sustitución.
2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:
  - a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.
  - b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
  - c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

#### **Artículo 13. Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.**

El Ayuntamiento de Maracena constituirá un Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones, de naturaleza administrativa y carácter público, y en el que constará al menos la dirección e identificación catastral del inmueble, año de construcción, fecha de presentación del Informe de Inspección Técnica, daños y deficiencias detectados y subsanación de estos, depositándose en el mencionado registro el preceptivo Informe de Inspección Técnica.-

TÍTULO SEGUNDO. EL INFORME DE INSPECCION TECNICA DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

#### **Artículo 14. Objeto.**

1. Se establece la obligación de realizar un INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICO de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos, en relación

con su estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la obligación de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa legal vigente en cada momento. Cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, sea cual sea su uso o tipología, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario que realice el INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA con independencia de su antigüedad.-

El informe de inspección técnica de este modo requerido podrá circunscribirse tanto a una parte del inmueble como a su totalidad (fachada, cubierta, etc...), para justificar mediante este documento el buen estado del mismo o parte de los elementos que lo conforman.-

2. Están obligados a efectuar el INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA los propietarios de los mismos y los sujetos obligados relacionados en el artículo 4 de esta Ordenanza.
3. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta Ordenanza.

#### **Artículo 15. Sometimiento a informe de inspección de edificaciones y construcciones.**

1. Quedan sujetas al deber de la presentación del INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA todas las edificaciones de cualquier tipología que tengan una antigüedad superior a 40 años, cualquiera que sea su titularidad y la clase de suelo donde se ubiquen. Quedan exentos de la presentación del Informe de Inspección Técnica del Edificio las parcelas sin edificación o construcción y los edificios para los que haya cesado el deber de conservación por su declaración legal de ruina urbanística u orden de demolición total expresa.

2. En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, sea cual sea el uso y el suelo en el que se ubica, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario para que realice el INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA, aunque sea de forma anticipada respecto a los plazos establecidos en el siguiente artículo.

3. En el caso de que se produzcan situaciones extraordinarias, meteorológicas, sísmicas o de otra naturaleza, que puedan afectar al estado general del edificio o partes del mismo, sea cual sea el uso y el suelo en el que se ubica, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA. En este caso el INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA se podrá solicitar para la totalidad del edificio o para la parte que presenta deficiencias: cimentación, estructura, cerramientos verticales, azoteas y cubiertas, instalaciones comunes del edificio.

4. En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal el Informe de Inspección Técnica del Edificio podrá ser presentado por las Comunidades de propietarios o Agrupaciones de comunidades de propietarios, y se referirá a todo el inmueble o complejo inmobiliario y extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes

5. Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de presentar el Informe de Inspección Técnica del Edificio podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

#### **Artículo 16.- Cómputo de antigüedad y plazos.**

1. Para el cómputo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos previstos en esta Ordenanza, se entiende que la misma es el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción o edificación en obra nueva, o, en su caso, desde la terminación de las obras de reestructuración o rehabilitación integral que afecte a la generalidad de los elementos estructurales.

2. La fecha de terminación del edificio, reestructuración o rehabilitación integral podrá acreditarse mediante las formas previstas siguientes:

a) Cuando sean de nueva planta, reestructuración o rehabilitación integral a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a la falta de este documento, desde la fecha de la licencia de primera ocupación.

b) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior, y a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

c) En defecto de los citados documentos, se considerará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal. d) Cuando se trate de edificios de viviendas protegidas, y a falta de los citados documentos, desde la fecha de la calificación definitiva de vivienda protegida, de conformidad con la legislación aplicable sobre vivienda protegida.

e) A falta de ninguno de los documentos relacionados anteriormente, como fecha de terminación de la edificación se tomará la que figure en Catastro, en el registro de la propiedad o cualquier otro registro administrativo.-

3. Se deberá presentar un Informe de inspección técnica por cada referencia catastral, salvo en el caso de que dos o más inmuebles con distintas referencias catastrales compartan elementos estructurales y funcionales, en cuyo caso podrá presentarse un único informe de inspección técnica. Cuando existan varios edificios o construcciones independientes, o que no compartan zonas comunes constructivas en una única referencia catastral, se podrán realizar tantos Informes de inspección técnica como edificios o construcciones existan.

4. Para todos los edificios dentro del ámbito de aplicación, el informe de inspección técnica se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla la antigüedad de 40 años.

5. El Informe deberá renovarse periódicamente cada 10 años, contados desde el día siguiente al del vencimiento del plazo anual en que debió presentarse el anterior, debiendo presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla dicha antigüedad.

6. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a cualquier ayuda pública con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán contar con el Informe de inspección técnica con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda. En aquellos casos en los que se cuente con una Inspección Técnica anterior vigente, podrán presentar para cumplimentar el contenido del informe de inspección técnica, informe de aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada. En concreto evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y, tratándose de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, la certificación de la eficiencia energética del edificio.

7. En caso de que se presente el Informe de inspección técnica del Edificio voluntariamente antes del plazo o se le requiera por parte del Ayuntamiento de forma anticipada, el siguiente informe se presentará al cumplimiento de los plazos de 40 o 10 años indicados en este artículo, salvo que la antelación sea de hasta 5 años en cuyo caso su renovación será a los 10 años de la fecha en que se presentó prematuramente. En el caso de que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15, se detecten deficiencias en el estado general de un edificio o se produzcan situaciones extraordinarias que deriven en el requerimiento al propietario de forma anticipada para que realice el Informe de inspección técnica del Edificio, se aplicará la regla anteriormente descrita. Si el informe de inspección técnica se refiere a una zona concreta (cimentación, estructura, cerramientos verticales, azoteas y cubiertas, instalaciones comunes del edificio,) no afectará a los plazos del Informe de inspección técnica del Edificio que evaluará el total de la edificación, debiendo ser el contenido del mismo siempre completo respecto a la edificación que evalúa.

#### **Artículo 17.- Realización del informe de inspección técnica de edificios y supervisión.**

1. El cumplimiento del deber de presentar el Informe de inspección técnica de los Edificios se verificará, mediante la presentación del documento conforme al modelo oficial aprobado en el Anexo 3, realizado por técnico competente y con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, por cualquiera de los medios establecidos legalmente.
2. Serán de cuenta del obligado los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del Informe de inspección técnica, sin perjuicio del sistema de ayudas públicas que se instrumente por el Estado o la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. En el supuesto de que el Informe de inspección técnica se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo de quince días, advirtiéndole de que, en caso de no aportar la documentación requerida, se considerará el Informe como no presentado.
4. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, 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.

5. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

#### **Artículo 18.- Contenido del informe de Inspección Técnica.**

1. Los Informes de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las siguientes condiciones básicas del edificio:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio, que incluye:

- Situación urbanística concreta del inmueble
- La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:
  - La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.
  - El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.
  - La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.
  - La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.
  - Estabilidad de los cerramientos del inmueble y pretilos de fábrica, así como de sus sistemas de anclaje a los elementos resistentes de la estructura del inmueble.
  - Deberá ponerse especial atención en los emparchados de fábrica de los elementos estructurales, tales como cantos de forjado o pilares y elementos salientes de la línea de fachada.
  - Estado de los revestimientos y acabados, así como de los elementos ornamentales de la fachada tales como cornisas, recercado de huecos, etc...Se pondrá especial atención en las fachadas con terminaciones cerámicas o aplacadas en piedra, tanto a nivel generalizado como en donde se empleen de manera ornamental en puntos singulares de la fachada.
- Estado de las cubiertas, especialmente de teja, donde se deberá comprobar la estabilidad del revestimiento y la adecuada sujeción de las mismas, al objeto de evitar su desprendimiento, con especial atención en los aleros.
- Valoración en general de cualquier elemento o instalación que pueda suponer un riesgo tanto para sus ocupantes como para terceros.

b) El Informe de inspección técnica considerará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo de manera justificada si en el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, en su caso.

c) El informe de inspección técnica incorporará también la Certificación de la Eficiencia Energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá de base como certificado de eficiencia energética. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección, salvo que puedan verse afectadas las condiciones de habitabilidad y salubridad del inmueble.

2. El Informe de inspección técnica deberá consignar los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas, las actuaciones urgentes y obras de conservación y/o medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, ornato o de uso efectivo en su caso, según el destino propio de la construcción o edificación. Los interesados podrán aportar al expediente copias digitalizadas de los documentos.

3. Con la finalidad de garantizar lo previsto en el número anterior, los informes de inspección técnica consignarán, cuando menos, los siguientes extremos:

a) Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.

b) Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional, y número de referencia catastral.

c) Descripción de los estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias.

d) Desperfectos y deficiencias apreciados y sus causas, con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación: - Estado general de la estructura y cimentación. - Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones, barandillas, cornisas y demás elementos análogos. - Estado general de conservación de cubiertas y terrazas. - Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad, climatización y saneamiento del edificio, y cualquier otra instalación que pudiera conllevar riesgo a sus usuarios y terceros.- - Estado de conservación de los elementos singulares protegidos reseñados en su ficha de catálogo, en el caso de edificios protegidos.

e) Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.

f) Condiciones mínimas de habitabilidad o uso de la edificación que le fueren exigibles.

g) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias. Para el cálculo podrán utilizarse los precios de referencia de las bases de precios oficiales, o bien, si no existiera partida, se elaborarán precios descompuestos, para su aprobación por el órgano de gestión correspondiente.

h) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de inspección técnica, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados y su coste para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

i) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad para satisfacerlas.

j) La Certificación de Eficiencia Energética del edificio

#### **Artículo 19.- Resultado del informe de inspección técnica**

1. El informe de inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando:

a) Si el resultado es FAVORABLE por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de accesibilidad, habitabilidad o de uso efectivo, en su caso, según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate. En este caso, se podrán indicar recomendaciones por el técnico en materia de conservación del inmueble, eficiencia energética y mejora de las condiciones de accesibilidad que no sean de obligado cumplimiento.

b) Si el resultado es NO FAVORABLE por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior o alguna de ellas y, en consecuencia, sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación o de accesibilidad. En este último caso se indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- Si es preciso la realización de OBRAS DE CONSERVACIÓN o rehabilitación no urgentes, o de ajustes razonables de accesibilidad, para dar conformidad a las condiciones establecidas.

- Si es preciso la realización de MEDIDAS URGENTES de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad. Cuando dichas medidas de seguridad consistan en estructuras auxiliares como apeos, apuntalamientos, recercados, etc., y hasta en tanto se inicien las obras de reparación, se podrá requerir a la Propiedad la correspondiente vigilancia técnica concretada en informes técnicos con la periodicidad que se establezca.

2. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa



vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

3. Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el informe de inspección técnica, o requeridas por el órgano de gestión municipal correspondiente, se aportará Certificado Final de Obra, además de los Certificados Técnicos de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad y/o de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable, según modelos oficiales del Anexo 3, que deberá concluir que el edificio o construcción reúne las condiciones exigidas por esta Ordenanza. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección, que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble, pudiendo aplicársele, en caso contrario, el régimen sancionador de esta Ordenanza.

#### **Artículo 20. Efectos de la presentación del informe de inspección técnica del edificio.**

1. En el supuesto de que el informe de inspección técnica exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, para proporcionar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate, el órgano de gestión municipal, previa comprobación de la urgencia y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado, podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

a) Requerir al interesado para que en el plazo máximo de SEIS meses solicite licencia o presente declaración responsable municipal para la ejecución de las obras de conservación indicadas, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, siempre que se trate de obras no urgentes. Dicho plazo podrá ser ampliado en tres meses, siempre que se solicite antes de la terminación del mismo, de acuerdo con lo establecido en legislación sobre procedimiento administrativo.

b) Dictar la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en esta Ordenanza, cuando no se considere oportuno la demora de seis meses en la ejecución.

2. Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, si del Informe de inspección técnica de edificios resultara la necesidad de acometer medidas urgentes de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo de inicio para su ejecución y una duración máxima de los trabajos.

#### **Artículo 21. Comprobación del cumplimiento y consecuencias del incumplimiento de la realización del informe de inspección técnica de edificios.**

1. Cumplidos los plazos establecidos, el órgano de gestión municipal asignado para la tramitación de estos expedientes podrá requerir de los propietarios la presentación de los Informes de inspección técnica de Edificios, concediéndoles para ello un plazo obligatorio de tres meses, con

la advertencia de proceder, en caso de incumplimiento, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador, así como a la ejecución forzosa del mismo.

2. Con carácter general, para el caso de la ejecución subsidiaria del Informe de inspección técnica del Edificio éste será realizado por técnico competente, quien dará cumplimiento al contenido previsto en de esta Ordenanza, siguiendo el procedimiento del sistema de ejecución subsidiaria. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento del propietario de la edificación, notificando las resoluciones que se adopten.

3. En los supuestos previstos en los párrafos anteriores, se notificará al propietario el importe de los gastos, daños y perjuicios ocasionados por la ejecución subsidiaria del informe y podrán liquidarse y exigirse aquellos de forma provisional antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

#### **Artículo 22. El Registro de Edificios obligados a realizar el Informe de Inspección Técnica**

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro interno informatizado de Edificios sujetos a inspección, en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido, haciéndose cada año público conocimiento, a través de la Web municipal, de los edificios que precisen presentar en plazo voluntario el Informe de inspección técnica por cumplir los 40 años o por la renovación de los 10 años.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Informes de inspección técnica del Edificio y sus correspondientes documentos se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

#### **Artículo 23. Régimen sancionador.**

1. Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de inspección técnica, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el mismo y podrá tener la consideración de infracción leve y, en su caso, será sancionada con multa mínima de 600 € y máxima de 2.999 €, de conformidad a lo posibilitado en la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

2. El incumplimiento de solicitar licencia en el plazo establecido podrá dar lugar a la declaración del incumplimiento de la obligación del deber de conservación, incoándosele a la propiedad el oportuno expediente sancionador, con tipificación de infracción urbanística de carácter grave, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas de acuerdo con las determinaciones del de esta Ordenanza.- Las infracciones graves conforme a la legislación establecen sanciones entre 3.000 a 29.999 €.

3. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección técnica podrá determinar, es una sanción grave y por tanto podrán imponerse multas de entre 30.000 a 120.000 € conforme a la legislación vigente.

4. Incumplida la obligación de presentar el Informe de inspección técnica en los plazos previstos en esta Ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

5. En la tramitación de los expedientes sancionadores se deberá considerar como atenuante la situación económica de las personas obligadas. Tendrá esta consideración la acreditación e ingresos familiares inferiores a dos veces el IPREM.

### **TÍTULO TERCERO: INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN /REHABILITACIÓN.**

#### **Artículo 24. Incumplimiento de órdenes de ejecución.**

1. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de inspección técnica habilitará a la administración municipal para la incoación del oportuno expediente sancionador, pudiendo adoptar, además, cualquiera de las siguientes medidas, en función del menor al mayor peligro existente en la demora, de conformidad con los informes emitidos por el servicio de urbanismo:

- a) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.-
- b) La venta forzosa del inmueble para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
- c) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, bien mediante gestión directa o indirecta.

2. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución que corresponda determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación o rehabilitación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

#### **Artículo 25. Declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.**

1. El transcurso del plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras ordenadas, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, en su caso, determinará la declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 20 días, y la constitución legal de la edificación correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

2. Cuando el propietario incumpla lo acordado por esta Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación se

procederá a remitir al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

3. La situación de ejecución por sustitución habilita al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en la legislación vigente sobre ordenación urbanística.

4. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de parte interesada para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

#### **Artículo 26. Multas coercitivas.**

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, podrá imponer a los sujetos obligados hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, en la cuantía del 10% del valor de las obras ordenadas.

2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo los informes correspondientes en los que se indique el incumplimiento y se especifique la importancia de las obras a realizar y la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.

3. Si el propietario efectuare por si mismo las obras tras la imposición de una o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a integrar el patrimonio municipal de suelo.

#### **Artículo 27. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.**

1. Cuando los obligados a ello desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación y existiera peligro en la demora de la ejecución de las obras ordenadas, el Ayuntamiento iniciará la ejecución de las mismas por el sistema de ejecución subsidiaria con cargo al propietario obligado.

2. Para la ejecución de las obras, la administración local contará con empresa contratista adjudicataria que cuente con los medios necesarios y que actuará en sustitución del propietario incumplidor.

#### **Artículo 28. Régimen ordinario de la ejecución subsidiaria.**

1. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requerirá con carácter previo, el inicio del expediente con notificación a los propietarios y a la empresa adjudicataria para que elabore la documentación legalmente necesaria para el inicio de las obras.

2. Aportada la documentación requerida por la empresa contratista se dictará acuerdo autorizando el inicio de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria con la aprobación del presupuesto provisional, que se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que

efectúe las alegaciones oportunas, sólo respecto a la cantidad presupuestada. En dicha comunicación se informará asimismo a los interesados de la identidad de la empresa adjudicataria y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

3. Recibida la notificación por los obligados y contestadas las alegaciones en su caso, se iniciarán las obras, previa citación a la propiedad. El importe de la valoración de las obras a realizar será liquidado provisionalmente, pudiendo ser requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

4. Según el tipo de actuación prescrita se nombrará un Director de Obra y, en su caso, un Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución. Por el contratista se elaborará un Plan de Seguridad y Salud que desarrolle la adaptación de las determinaciones, de la parte que le sea de aplicación a cada caso, del Estudio de Seguridad y Salud aprobado, y que será informado por el Coordinador de Seguridad y Salud. El Plan, con el Acta de aprobación del Coordinador se elevará para su conocimiento al órgano competente de la administración local, para su toma de conocimiento.

5. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones, picado, levantado o desmontado de revestimientos o falsos techos, ensayos de elementos portantes o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de las patologías existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y devengarán junto con las obras que con posterioridad se acometan, incluyéndose en la liquidación final.

6. El resto de las especificaciones con la empresa adjudicataria para la realización de las obras por el sistema de ejecución subsidiaria, así como las obligaciones del adjudicatario, precios, abono de las obras, faltas, sanciones y condiciones administrativas se regirá por el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sea aprobado expresamente para regir dichas actuaciones.

#### **Artículo 29. Régimen especial de urgencia o emergencia de la ejecución subsidiaria.**

1. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

2. En régimen de urgencia, se ordenará la actuación a la empresa adjudicataria mediante resolución, señalando el carácter de la intervención y determinando el plazo de la misma. Inmediatamente la empresa adjudicataria procederá a adoptar las medidas cautelares necesarias apreciadas por la Dirección Técnica designada al efecto, para el preciso cumplimiento de lo ordenado y salvaguarda de la seguridad y orden cívico y urbano. En el plazo más breve posible la empresa responderá con los datos que en su caso fueran procedentes y aportará el resto de la documentación necesaria y el presupuesto oportuno.

3 En el régimen de emergencia se convocará a la empresa contratista a través de los medios disponibles para su inmediata actuación y puesta a disposición de los recursos necesarios para la atención de las exigencias que al caso sean de rigor. En este régimen de actuación las operaciones ordenadas y ejecutadas se controlarán mediante partes de obra en los que se detallen materiales empleados, medios auxiliares, horas de operarios realizadas y cualquier otro recurso utilizado, realizando facturas por “administración” debidamente justificadas.

#### **Artículo 30. Costes adicionales de la ejecución subsidiaria.**

1. En el supuesto de que, en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria en edificaciones de uso residencial y por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las fincas en las que se esté actuando, los servicios municipales asistidos por el departamento municipal correspondiente de ayuda social realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten y por el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

2. En el supuesto de que por alguna causa imputable a la propiedad o los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares que pudiera suponer será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los apartados precedentes se liquidarán definitivamente en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

#### **Artículo 31. Presupuesto de la obra a realizar por ejecución subsidiaria.**

1. En las actuaciones ordinarias se elaborará, con carácter preferente, un presupuesto previo de las obras a realizar, aplicando a la medición de las unidades de obra la Base de Precios Oficiales, o bien, si no existiera partida, se elaborarán precios descompuestos, para su aprobación por el órgano de gestión correspondiente. En las actuaciones de urgencia dicho presupuesto tendrá carácter estimativo.

2. La Dirección técnica elaborará mensualmente, junto con el representante de la empresa adjudicataria, la medición de las unidades de obra ejecutadas durante el período de tiempo anterior y con ella redactará la correspondiente Relación Valorada “a origen”, tomando como base los Cuadros de Precios del proyecto, o valoración autorizada, y los precios contradictorios previamente aprobados.

3. El resultado de la valoración, obtenido de la forma expresada en el párrafo anterior, vendrá afectado por los siguientes coeficientes:

-Gastos Generales y Beneficio Industrial, (13% y 6% respectivamente).

-Baja de adjudicación ofertada por la empresa adjudicataria en la licitación del concurso.

-Coeficiente de actualización de precios, en caso de ser de aplicación. -Los honorarios facultativos que fueran necesarios por: redacción de proyecto o cualquier otra documentación técnica, dirección de obra, dirección de ejecución material, estudio o estudio básico de seguridad y salud y coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y/o en fase de ejecución de obra.

-El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra.

- Tasas e ICIO, de acuerdo con la ordenanza fiscal vigente.

4. Una vez terminadas las obras se procederá, por la Dirección técnica, a realizar una medición del conjunto, a cuya operación deberá asistir el adjudicatario. Con los datos obtenidos se hará la liquidación definitiva, a cuyo fin se extenderá una Relación Valorada “a origen” que servirá de base a la Certificación final.

5. En el caso que las obras se inicien o ejecuten por el obligado una vez haya sido notificada la empresa adjudicataria de la aprobación del inicio, se Certificará, en concepto de “gastos, daños y/o perjuicios” lo referente a:

-Visitas de la finca para toma de datos, medición y levantamiento de planos, estudio y gestión del encargo, puesta a disposición de maquinaria, encargo de documentación y de dirección y coordinación.

-Elaboración del Plan de Seguridad y Salud.

-Coste de honorarios de elaboración de documentación técnica requerida y aportada.

-Gastos de nombramiento de dirección, dirección de la ejecución o coordinación en materia de seguridad y salud durante la obra.

6. En el caso anterior, la documentación que justifique los “gastos” deberá estar presentada en el Registro municipal con anterioridad a la fecha de entrada de la comunicación por el obligado del inicio de los trabajos a él notificados o por cualquier otro sistema de toma de conocimiento por parte de la administración.

### **Artículo 32. Del régimen sancionador.**

1. La tipificación y calificación de infracciones y sanciones, así como las medidas coercitivas, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de urbanismo y vivienda.

2. Se considera infracción todo incumplimiento de la obligación legal que tiene la propiedad de un edificio de mantenerlo y conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos, así como de presentar, en plazo y forma, el documento acreditativo del Informe de inspección técnica del Edificio.

3. La resolución municipal que dicte la ejecución de obras, o, en su caso, de la presentación del Informe de inspección técnica del Edificio, contendrán una información adecuada sobre la infracción que puede suponer su eventual incumplimiento y sobre el alcance de la sanción correspondiente, así como de las demás medidas disciplinarias aplicables.

4. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador siguiendo el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.



5. Serán responsables de la infracción los propietarios obligados a la ejecución de lo ordenado según el Art. 4 de esta Ordenanza y, en su caso, los profesionales que suscriban la documentación técnica. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ordenanza o normativa de aplicación corresponda a varias personas conjuntamente, o no sea posible determinar el grado de participación de cada una en la comisión de la infracción, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. En el caso de extinción o insolvencia de personas jurídicas, se exigirá en su caso la responsabilidad a los administradores de las mismas, en la forma prevista en las normas por las que se rijan aquéllas. Cuando los responsables de las infracciones sean técnicos para cuyo ejercicio profesional se requiera la colegiación, se pondrán los hechos en conocimiento del correspondiente Colegio Profesional para que adopte las medidas que considere procedentes, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por la Administración municipal como consecuencia de la tramitación del oportuno procedimiento sancionador.

6.- La cuantía de las sanciones se sujetará a los términos y límites establecidos por la legislación vigente. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

a) Infracciones leves: multa hasta 600 a 2.999 €

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 a 29.999 €

c) Infracciones muy graves: multa desde 29.999 a 120.000 € Para el cálculo del importe de la sanción se tendrán en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso y, especialmente, el grado de resistencia al cumplimiento de las órdenes municipales, así como el de la gravedad del riesgo que suponga la desobediencia de las mismas. Con independencia de la sanción pertinente, se podrán imponer las multas coercitivas reglamentarias, a fin de conseguir el cumplimiento de los requerimientos municipales, sin perjuicio, de acudir, si procede, a la vía de la ejecución subsidiaria.

7. El procedimiento para la imposición de sanciones, así como de multas coercitivas, se tramitará con sujeción a las normas contenidas en la legislación vigente.

8. Transcurrido 1 año desde la fecha en que se inició el procedimiento sin haberse resuelto el mismo, salvo que legalmente se determine un plazo superior y siempre que no existan causas de paralización imputables al administrado, se procederá al archivo de las actuaciones con notificación al imputado, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

9. A todos los efectos, el incumplimiento de las obligaciones de conservación o rehabilitación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleven a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística.

10. El Ayuntamiento podrá inscribir en el Registro de la Propiedad anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, según lo previsto en la legislación urbanística vigente.

**Disposición Adicional Primera.**

Los modelos de Informe y Anexos contenidos en esta Ordenanza podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, así como en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

**Disposición Adicional Segunda.** Todos los valores relacionados en esta Ordenanza y sus Anexos para valoraciones de edificación, honorarios convenidos, ayudas económicas no reintegrables para la elaboración del Informe de inspección técnica, sanciones, etc., se verán incrementados anualmente en el IPC general correspondiente.

**Disposición Adicional Tercera.**

En los supuestos en los que no sea obligatorio el visado, de conformidad con la legislación vigente, con objeto de velar por la cualificación de los profesionales y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el ejercicio de las mismas respecto de los documentos técnicos presentados, se aportará la siguiente documentación:

1. De forma voluntaria, los documentos técnicos visados por el Colegio Profesional correspondiente ó dichos documentos técnicos acompañados de un certificado o registro documental emitido por el Colegio Profesional correspondiente.
2. En defecto de lo anterior, de deberá presentar, junto con la documentación técnica requerida, los siguientes documentos:
  - Certificado de estar Colegiado, emitido por el Colegio Profesional correspondiente, del que se presupondrá no estar incurso en inhabilitación profesional.
  - Dicho certificado indicará que el técnico es competente para los trabajos a efectuar.-
  - Resguardo acreditativo de la vigencia del seguro de responsabilidad civil necesaria para el ejercicio de la actividad profesional. - Declaración jurada

**Disposición Adicional Cuarta.**

El Informe de la Inspección Técnica de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que cumpla con lo establecido en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación y así o certifique su Colegio Profesional.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en la legislación vigente en materia de régimen jurídico de las administraciones públicas, podrán suscribir los Informes de inspección técnica, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional puedan asumir las funciones anteriores, con la correspondiente supervisión.

**Disposición Derogatoria.**

A la entrada en vigor de esta Ordenanza quedará derogada cualquier otra Ordenanza reguladora del deber de Inspección técnica de los edificios en Maracena publicada hasta la fecha.

**Disposición Final Única.**

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

**ANEXOS.** El contenido de los anexos y los modelos puede consultarse en la web municipal.

### **ANEXO 1.**

El cálculo del Valor de la construcción (VC), será el resultado de multiplicar el módulo Mo de los costes de referencia del del Colegio de Arquitectos, para el año en curso, por el coeficiente según tipología que se establece en la Tabla 1 en función del uso principal del edificio y por los metros cuadrados contruidos (M²)

VC (valor de construcción de nueva planta) = M² x €/m² (según Tabla 1) = PEM

Al valor obtenido se sumarán los siguientes conceptos:

+ 19 % GG y BI

+ HONORARIOS

+ IVA

+ Impuestos Mpal y Tasas

**CONSTRUCCIONES SITUADAS BAJO RASANTE:** Su valor será igual al 80% del precio por metro cuadrado correspondiente al uso principal vinculado sobre rasante.

**OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA O SOLAR:** Su valor será igual al 15% del precio por metro cuadrado correspondiente al uso principal de la edificación.

### **Anexo 2.**

**CUADRO DE HONORARIOS FACULTATIVOS A EFECTOS DE VALORACIONES DE ESTA ORDENANZA.**

(Exclusivamente a efectos de cálculo de valores de esta Ordenanza ya que en cualquier otro caso los honorarios facultativos son y deben ser libres para cumplir con la legislación de defensa de la competencia)

<b>HONORARIOS TÉCNICOS ESTIMADOS</b>									
Presupuesto de Ejecución Material P.E.M.		Proyecto de Reparación.	Proyecto de Demolición	Memoria Valorada	Estudio Básico Seg. y Salud	Estudio Seguridad y Salud	Dirección de la Ejecución de la Obra	Dirección de Obra	Coordinador SS
Hasta	15.000,00 €	696,00 €	573,00 €	573,00 €	384,00 €	450,00 €	507,00 €	507,00 €	623,00 €
Hasta	30.000,00 €	1.392,00 €	715,50 €	918,50 €	384,00 €	450,00 €	633,00 €	633,00 €	623,00 €
Hasta	45.000,00 €	2.088,00 €	715,50 €	1.377,00 €	384,00 €	450,00 €	949,50 €	949,50 €	686,00 €
Hasta	60.000,00 €	2.784,00 €	954,00 €	1.836,00 €	384,00 €	504,00 €	1.266,00 €	1.266,00 €	762,00 €
Hasta	75.000,00 €	3.480,00 €	1.192,50 €	2.295,00 €	480,00 €	630,00 €	1.582,50 €	1.582,50 €	952,50 €
Hasta	90.000,00 €	4.176,00 €	1.431,00 €	2.754,00 €	576,00 €	756,00 €	1.899,00 €	1.899,00 €	1.143,00 €
Desde	90.000,00 €	4,64%	1,59%	3,06%	0,64%	0,84%	2,11%	2,11%	1,27%

### **Anexo 3.**

El modelo de Informe de inspección técnica de los Edificios contenido en el Anexo 3 podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

Al contenido actual de este anexo se puede acceder en la página web del Ayuntamiento de Maracena.

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, podrá imponer a los sujetos obligados hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, en la cuantía del 10% del valor de las obras ordenadas.
2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe técnico municipal en el que se indique el incumplimiento y se especifique la importancia de las obras a realizar y la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.
3. Si el propietario efectuare por si mismo las obras tras la imposición de una o varias de las multas coercitivas, sin necesidad de proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas, pasarán dichos ingresos a integrar el patrimonio municipal de suelo.

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Ref. Catastral:	Uso:
Situación urbanística:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones (edificio con más de una ref catastral o varios edificios dentro de una misma referencia):		
El edificio objeto del presente informe es: <input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto. <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes o engalavernos con edificaciones contiguas: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:	
Obligatoria:	<input type="checkbox"/> Documentación del Informe de Evaluación del Edificio compuesta por "Datos generales del edificio", "Parte I: Estado de conservación", "Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad" y "Parte III: Certificado de eficiencia energética".  Documentación Gráfica:  <input type="checkbox"/> Plano parcelario a Escala máxima: 1:500 DIN A-4. <input type="checkbox"/> Documentación fotográfica a color de fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción.  Anexos:  <input type="checkbox"/> Anexo: Recomendaciones de respuesta al sismo.  <input type="checkbox"/> Acta resumen de actuaciones.
Complementaria:	<input type="checkbox"/> Se aportan planos de plantas y cubiertas en soporte informático o papel <input type="checkbox"/> Otros documentos:

PLANO PARCELARIO O CATASTRAL

#### DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Documentación fotográfica mínima: Fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e interiores del edificio o construcción (Se adjuntarán tantas hojas como sean necesarias).



IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Ref. Catastral:	Uso:

DATOS URBANÍSTICOS
Planeamiento en vigor:
Situación urbanística del edificio:
Situación Legal del Inmueble:

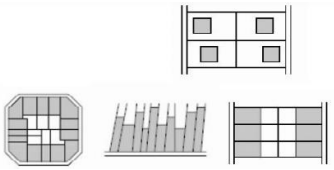
DATOS DE PROPIEDAD		
Régimen jurídico de la propiedad: <input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Varios propietarios <input type="checkbox"/> Otros:		
Titular:		
Domicilio notificaciones:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-mail:
Representante:		En condición de:
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-mail:

DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:		NIF/CIF:
Titulación:		
Colegio Oficial:		Nº Colegiado:
Domicilio notificaciones:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-mail:

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m²):	Superficie construida (m²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio: <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Religioso <input type="checkbox"/> Social <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Otro		

**DATOS GENERALES DEL EDIFICIO**

Nº total de plantas sobre rasante:		Superficie media (m²):	
Nº plantas sobre rasante uso principal:		Superficie media (m²):	
Nº total de plantas bajo rasante:		Superficie media (m²):	
Nº plantas bajo rasante uso principal:		Superficie media (m²):	
	totales	alquiler	desocup.
Nº total de viviendas:		Uso secundario:	
Nº total de locales:		Nº plantas s/rasante uso secundario:	
Nº total de plazas de aparcamientos:		Uso secundario:	
Nº total de trasteros:		Nº plantas b/rasante uso secundario:	

<b>Año de construcción:</b>		Referencia:	
<b>Año de rehabilitación integral:</b>		Referencia:	
Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio:			
<input type="checkbox"/> Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:  <input type="checkbox"/> Edificación entre medianeras/adossada/edificación en manzana cerrada:			
Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales (Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio)			
Un solo núcleo de escaleras: <input type="checkbox"/> Sin ascensor <input type="checkbox"/> Con 1 ascensor <input type="checkbox"/> Con 2 o más ascensores		Dos o más núcleos de comunicación vertical: Nº total de escaleras: Nº total de ascensores: Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo: Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:	
Nº medio de viviendas por planta:		Nº medio de viviendas por planta:	

**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA**

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:	
<b>Nombre del documento Nº1:</b>	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	

Observaciones:	
<b>Nombre del documento N°2:</b>	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
<b>Nombre del documento N°3:</b>	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
<b>Nombre del documento N°4:</b>	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	

#### DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

CIMENTACIÓN			
<b>Sistemas de contención</b>	<input type="checkbox"/> Muro de piedra	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque	<input type="checkbox"/> Muro pantalla
	<input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Muro hormigón armado	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:
<b>Cimentación superficial</b>	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas pozos mampostería.	<input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón	<input type="checkbox"/> Losa
			<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:
<b>Cimentación profunda</b>	<input type="checkbox"/> Pilotes	<input type="checkbox"/> Pantallas	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro:
Observaciones:			

ESTRUCTURA			
	Muros de carga:	Pilares:	
<b>Estructura vertical</b>	<input type="checkbox"/> De piedra	<input type="checkbox"/> De fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Desconocido/Otro:
	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De bloque cerámico	
	<input type="checkbox"/> De adobe	<input type="checkbox"/> De bloque hormigón	
		<input type="checkbox"/> De ladrillo	
		<input type="checkbox"/> De madera	
		<input type="checkbox"/> De acero/fundición	

	<input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	
<b>Estructura horizontal Planta Tipo</b>	<b>Estructura principal (vigas):</b> <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<b>Forjado (Elementos secundarios, viguetas):</b> <input type="checkbox"/> De madera <input type="checkbox"/> Metálicas <input type="checkbox"/> De hormigón armado	<b>Forjado (Entrevigado):</b> <input type="checkbox"/> Tablero <input type="checkbox"/> Revoltón <input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica <input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	<input type="checkbox"/> Forjado reticular <input type="checkbox"/> Losa hormigón <input type="checkbox"/> Desconocido/Otro:
<b>Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno</b>	<b>Forjado:</b> <input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo	<b>Forjado sanitario:</b> <input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo <input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Desconocido/Otro:
<b>Estructura de cubierta</b>	<b>Forjado horizontal y:</b> <input type="checkbox"/> Capa formación pte. <input type="checkbox"/> Tabiquillos+tablero <b>Forjado inclinado:</b> <input type="checkbox"/> Hormigón armado <input type="checkbox"/> Otro:	<b>Cerchas, pórticos:</b> <input type="checkbox"/> Vigas hor. armado+tablero. <input type="checkbox"/> Vigas metálicas+tablero <input type="checkbox"/> Vigas madera+tablero	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico <input type="checkbox"/> Tablero madera <input type="checkbox"/> Chapa/Sandwich	<input type="checkbox"/> Desconocido/Otro:
Observaciones:				

CERRAMIENTOS VERTICALES		
<b>Fachada principal</b>	<b>Acabado Visto en Fachada Principal:</b> % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Panel prefab. Hormigón. <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Panel metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Fáb.bloque cerám. <input type="checkbox"/> Otro:	<b>Acabado Revestido en Fachada Principal:</b> % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Enfoscado/pintado <input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
Superficie (m <sup>2</sup> ):  % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Dispone Aislamiento Térmico <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce
<b>Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías<sup>(6)</sup></b>	<b>Acabado Visto en Otras Fachadas:</b> % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Panel prefab. Hormigón. <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Panel metálico/Sandwich <input type="checkbox"/> Fáb.bloque cerám. <input type="checkbox"/> Otro:	<b>Acabado Revestido en Otras Fachadas:</b> % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Enfoscado/pintado <input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
Superficie (m <sup>2</sup> ):  % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	Dispone Aislamiento Térmico <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce

<b>Carpintería y vidrio en huecos</b>	Tipo de carpintería predominante:	Tipo de vidrio predominante:	
	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Simple	<input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva
	<input type="checkbox"/> Acero	<input type="checkbox"/> Doble acristalamiento	<input type="checkbox"/> Con capa de control solar
	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Triple acristalamiento	
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<input type="checkbox"/> PVC		
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	<input type="checkbox"/> Otros:		
Observaciones:			

CUBIERTAS			
<b>Azotea/Cubierta plana</b>	<input type="checkbox"/> Transitable	<b>Cubierta inclinada</b>	<input type="checkbox"/> Teja árabe <input type="checkbox"/> Fibrocemento
	<input type="checkbox"/> No transitable		<input type="checkbox"/> Teja plana u otra <input type="checkbox"/> Asfáltica
	Superficie (m <sup>2</sup> ):		Superficie (m <sup>2</sup> ):
	Dispone de aislamiento térmico:		Dispone de aislamiento térmico:
% sobre Sup. Cubierta Horizontal Total:	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	<input type="checkbox"/> Pizarra <input type="checkbox"/> Chapa acero <input type="checkbox"/> Chapa cobre/zinc
Observaciones:			

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
<b>Saneamiento Evacuación de aguas</b>	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación	<input type="checkbox"/> Bajantes Vistas <input type="checkbox"/> Bajantes Empotradas
	<input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público	<input type="checkbox"/> Otro:
	<input type="checkbox"/> Dispone de Sist. De Evacuación propio (fosa séptica o estancia, etc.)	<input type="checkbox"/> Colectores Vistos: <input type="checkbox"/> Colectores Enterrados: <input type="checkbox"/> Otro:
<b>Abastecimiento de agua</b>	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua	<input type="checkbox"/> Contador único en todo el edificio
	<input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local
	<input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)	<input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
<b>Instalación eléctrica</b>	El edificio dispone (inst. eléctrica elementos comunes):	<input type="checkbox"/> Contador único en todo el edificio
	<input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP)	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local
	<input type="checkbox"/> De interruptor diferencial <input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes	<input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
	<input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales <input type="checkbox"/> Otros:	
<b>Calefacción</b>	<input type="checkbox"/> Se dispone de Sistema de Calefacción Colectiva/Central: <input type="checkbox"/> Caldera comunitaria <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Otro: Combustible Calefacción Colectiva/Central <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas Individuales de Calefacción % viviendas con Caldera (Gas canalizado) Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % viviendas con Calefacción eléctrica: Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de calor <input type="checkbox"/> Radiadores % con Otros:
<b>Agua Caliente Sanitaria ACS</b>	<input type="checkbox"/> Se dispone de Sistema de ACS Central: Combustible para producción de ACS: <input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad <input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa <input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros  <input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de A.C.S.: % viviendas con Calentadores (Gas canalizado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano % viviendas con Calentadores eléctricos: % con Otros:
<b>Gas canalizado para instalaciones domésticas</b>	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural	<input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados
<b>Refrigeración</b>	<input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración: <input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento <input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas Individuales de Refrigeración (aire acondicionado): Nº aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
<b>Ventilación y renovación de aire</b>	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: <input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos <input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: <input type="checkbox"/> Mecánica <input type="checkbox"/> Natural <input type="checkbox"/> Híbrida
<b>Protección Contra Incendios</b>	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Un Sistema de detección de incendios <input type="checkbox"/> Un Sistema de alarma <input type="checkbox"/> Extintores móviles	<input type="checkbox"/> Hidrantes exteriores <input type="checkbox"/> Columna seca <input type="checkbox"/> Boca de Incendios Equipada
<b>Protección contra el rayo</b>	El edificio dispone de: <input type="checkbox"/> Pararrayos de puntas <input type="checkbox"/> Pararrayos Faraday <input type="checkbox"/> Pararrayos con sistemas activos (ionizantes)	<input type="checkbox"/> Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias <input type="checkbox"/> Red de tierra

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
	<input type="checkbox"/> Otro tipo de pararrayos:	
<b>Instalaciones de Comunicaciones ICT</b>	El edificio dispone de:	
	<input type="checkbox"/> Antena para recepción de TDT	<input type="checkbox"/> Acceso de telecomunicaciones por cable
	<input type="checkbox"/> Antena para recepción de TV satélite	<input type="checkbox"/> Acceso de fibra óptica
	<input type="checkbox"/> Acceso de pares de cobre	<input type="checkbox"/> Accesos inalámbricos
		<input type="checkbox"/> Otras instalaciones de ICT
Observaciones:		

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO			
<b>SISTEMA ESTRUCTURAL</b> (predominante)	Hormigón Armado	F. Unidireccional	
		F. Reticular	
	Estructura Metálica	Viguetas de hormigón	
		Viguetas metálicas	
	Estructura mixta	Hormigón y Metálica	
	Muros de carga de fábrica	Viguetas de hormigón	
		Viguetas metálicas	
		Viguetas de madera	
	Entramados verticales de madera	Vigas de madera	
	Soportes de fábrica	Viguetas hormigón	
		Viguetas de madera	
	Otros:		
	DESCRIPCIÓN DETALLADA GENERAL DEL EDIFICIO, desde el punto de vista funcional, constructivo y estructural:		



### I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN

Fecha/s de visita:

Nº de viviendas inspeccionadas:

Nº de locales u otros usos inspeccionados:

Impedimentos a la hora de realizar la visita:

Medios empleados durante la inspección:

Pruebas o catas realizadas:

Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:

Observaciones:

La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

### I.2. HISTORICO DE INSPECCIONES PREVIAS

Fecha de la última inspección periódica del edificio (ITE):

Técnico:

Resultado:

Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección (ITE):

Observaciones:

### I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

#### I.3.1. CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación de la cimentación, aportando para cada una de ellas la siguiente información:

Métodos de inspección:

- ☐ Visual
- ☐ Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

Descripción de:

1. Localización de las deficiencias
2. Breve descripción de la misma y posibles causas
3. Observaciones
4. Fotografías identificativas

*Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta Resumen de Inspección*

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

### I.3.2. ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación de la estructura, especialmente en cuanto su estabilidad y solidez, aportando para cada una de ellas la siguiente información:

Métodos de inspección:

- ☐ Visual
- ☐ Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

Descripción de:

1. Localización de las deficiencias
2. Breve descripción de la misma y posibles causas
3. Observaciones
4. Fotografías identificativas

*Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta Resumen de Inspección*

Valoración del estado de conservación (Estructura):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

### I.3.3. FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación de fachadas exteriores, interiores, medianerías, cerramientos, huecos, barandas, balcones, placas, marquesinas, carpinterías, etc., aportando para cada una de ellas la siguiente información:

Métodos de inspección:

- ☐ Visual
- ☐ Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

Descripción de:

1. Localización de las deficiencias
2. Breve descripción de la misma y posibles causas
3. Observaciones
4. Fotografías identificativas

*Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta Resumen de Inspección*

Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

#### I.3.4. CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación y estanqueidad de cubiertas y terrazas, aleros, cornisas y petos, etc., aportando para una de ellas la siguiente información:

Métodos de inspección:

- ☐ Visual
- ☐ Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

Descripción de:

1. Localización de las deficiencias
2. Breve descripción de la misma y posibles causas
3. Observaciones
4. Fotografías identificativas

*Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta Resumen de Inspección*

Valoración del estado de conservación (Cubiertas y Azoteas):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

#### I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan, por sí mismas, o en combinación con otras, la valoración global del estado de conservación, estanqueidad y seguridad de las instalaciones básicas de la edificación, aportando para una de ellas la siguiente información:

<p>Métodos de inspección:</p> <p><input type="checkbox"/> Visual</p> <p><input type="checkbox"/> Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:</p>
<p>Descripción de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Localización de las deficiencias</li> <li>2. Breve descripción de la misma y posibles causas</li> <li>3. Observaciones</li> <li>4. Fotografías identificativas</li> </ol> <p style="margin-top: 20px;"><i>Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta Resumen de Inspección</i></p>
<p>Valoración del estado de conservación (Instalaciones):</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span><input type="checkbox"/> Favorable</span> <span><input type="checkbox"/> Desfavorable</span> </div>

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE
<p>Descripción las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas de manera inmediata por manifestar un peligro para las personas o cosas (<i>a cumplimentar en caso de que sea necesario</i>):</p> <div style="height: 150px; border: 1px solid black; margin-top: 5px;"></div>
<p>Indicar medidas a adoptar:</p> <div style="height: 100px; border: 1px solid black; margin-top: 5px;"></div>
<p>Fecha límite de actuación:</p> <div style="height: 30px; border: 1px solid black; margin-top: 5px;"></div>

I.5. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
<p><b>A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta.</b>  <i>Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".</i></p>		Defic. Graves
DEFICIENCIAS EN CIMENTACION		
Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	

	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
	Otras deficiencias en Cimentación	
<b>DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA</b>		
<b>Estructura Vertical</b>	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la Estructura Vertical	
<b>Estructura Horizontal</b>	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
<b>Estructura de Cubierta</b>	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal	
	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	
<b>Estructura de Escaleras</b>	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	

	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
	Otras deficiencias en la Estructura de Escaleras	
<b>DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES</b>		
<b>Cerramientos verticales: Fachadas, Medianerías y Huecos</b>	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
<b>Acabados de Fachada</b>	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de Fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	
<b>Carpintería Exterior y acristalamiento</b>	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
<b>Elementos adosados a Fachada</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los Elementos Adosados a Fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendedores, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
<b>Otros elementos de Fachada</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
<b>Otras deficiencias</b>	Otras deficiencias en cerramientos verticales	

<b>DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS</b>		
<b>Azoteas y cubiertas planas</b>	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
	Otras deficiencias en Azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
<b>Cubiertas inclinadas</b>	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias ...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en Cubiertas Inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
<b>Otros Elementos de Cubierta</b>	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Otros Elementos de Cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
<b>DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO</b>		
<b>Instalación de Abastecimiento Agua</b>	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de Abastecimiento de agua	
<b>Instalación de Saneamiento</b>	Humedades y/o Filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de Saneamiento	

<b>I.6. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO</b>		
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		<b>Sí</b>
<b>Instalación Eléctrica</b>	Boletín de instalador de la Instalación eléctrica del edificio	
<b>Instalaciones de Calefacción/ACS</b>	Documentación Administrativa de la instalación de Calefacción	
	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Calefacción	
	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	



	Contrato de Mantenimiento de la instalación de Agua Caliente Sanitaria	
<b>Instalación de Ascensor</b>	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas	
	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
<b>Instalaciones de protección</b>	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios	
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios	
<b>Instalación de Gas</b>	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio	
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio	
<b>Depósitos Combustible</b>	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible	
<b>Ins. Telecomunic. ICT</b>	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
<b>Otra documentación:</b>		

## ☐ **Uso Residencial Vivienda:**

(A rellenar solo cuando se trate de vivienda colectiva. No incluir, en ese caso, las páginas 22 a 25)

### **II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)**

#### **ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR**

##### **Para edificios, indicar:**

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Sí
  - Con las zonas comunes exteriores (*Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.*) ☐ No ☐ Sí

##### **Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:**

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Sí
  - Con las zonas comunes exteriores (*Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.*) ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

#### **ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS**

- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.
- ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
  - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
  - ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
- Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
- En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
- ☐ No ☐ Sí

- 1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible
- ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
  - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
  - ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
- Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
- En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES (Indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

**Para edificios o conjuntos de viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

- 1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran
- La entrada accesible al edificio ☐ No ☐ Sí
  - Con las zonas comunes exteriores (*Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.*) ☐ No ☐ Sí
  - Las zonas comunitarias ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

**ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO**
**Para edificios, indicar:**

- 1.6. Todas las plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas
- Entre sí ☐ No ☐ Sí
  - Con las viviendas situadas en las mismas plantas ☐ No ☐ Sí
  - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

**Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

- 1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

## II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

### PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

### SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos.

☐ No ☐ Sí

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

### MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

## II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

Color  
Fondo: azul Pantone Reflex Blue  
Simbolo: blanco

## II.4. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

### ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Sí
  - Con las zonas comunes exteriores (*Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.*) ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

### ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 4.2. En el edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula.

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accessible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible<br><input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br><input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor accesible. |
|-----------------------------|--|--|

- 4.3. En el edificio tiene más de 200 m<sup>2</sup> de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accessible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible<br><input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br><input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor accesible. |
|-----------------------------|--|--|

- 4.4. En el edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accessible al edificio: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible<br><input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br><input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor accesible. |
|-----------------------------|--|--|

- 4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles: | <input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible<br><input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA.<br>- Especificar dimensiones:<br><input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor accesible. |
|-----------------------------|--|--|

OBSERVACIONES:

### ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

- 4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre sí</li> <li>- Con las zonas de uso público</li> <li>- Con los elementos accesibles</li> <li>- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos &lt;50m<sup>2</sup></li> </ul> | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí<br><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí<br><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí<br><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí |
|---|--|

OBSERVACIONES:

## II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

### ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS

Para edificios de uso residencial público, indicar:

- 5.1 Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo ☐ No ☐ Sí
  - Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamiento disponible mínimo ☐ No ☐ Sí
  - Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamiento disponible mínimo ☐ No ☐ Sí
  - Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamiento disponible mínimo ☐ No ☐ Sí
  - Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamiento disponible mínimo ☐ No ☐ Sí
  - A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

### PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos, indicar:

- 5.2 El aparcamiento tiene una PLAZA DE PARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE ☐ No ☐ Sí

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos, indicar:

- 5.3 El aparcamiento tiene una PLAZA DE PARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción ☐ No ☐ Sí

Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m<sup>2</sup> construidos, indicar:

- 5.4 Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE PARCAMIENTO ACCESIBLES:
- Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción ☐ No ☐ Sí
  - A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción

En Todo caso, indicar:

- 5.5 El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

#### PLAZAS RESERVADAS

**Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:**

5.6 El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS.

☐ No ☐ Sí

5.7 El edificio o establecimiento dispone tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA.

☐ No ☐ Sí

**Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:**

5.8 La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS.

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

#### PISCINAS

**En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:**

5.9 La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

#### SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

**En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m<sup>2</sup> y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme SI 3 y/o los de uso público en todo caso, indicar:**

5.10 Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos.

☐ No ☐ Sí

5.11 Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados.

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:



--

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO
5.12 Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternatively de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia
<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
OBSERVACIONES:

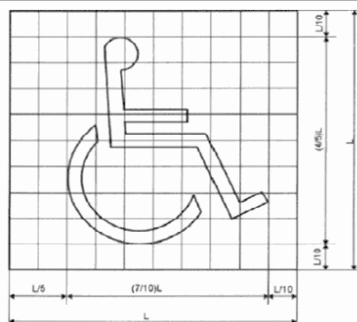
MECANISMOS ACCESIBLES
5.13 Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES ( <i>Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA</i> ) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula.
<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
OBSERVACIONES:

<b>II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)</b>
--

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN	
<b>En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):</b>	
6.1. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.	
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio.	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos.	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Las PLAZAS RESERVADAS	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
<b>En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes):</b>	
6.2. Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.	
- Todas las ENTRADAS ACCESIBLES	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES.	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	<div><input type="checkbox"/> No</div> <div><input type="checkbox"/> Sí</div>

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN		
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Las PLAZAS RESERVADAS	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m y 1,20 m junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada.		
	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:		
En todo caso:		
6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES.		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, en este caso indicar si cuentan con indicación:		
- En BRAILE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNETICO.		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, en este caso indicar:		
- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA.		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, en este caso indicar si dichas BANDAS:		
- Son de color contrastado con el pavimento.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
- Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas. A la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm.	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto.		
	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:		

## DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN



Color  
Fondo: azul Pantone Reflex Blue  
Simbolo: blanco

## II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

**El técnico competente abajo firmante valora que:**

- ☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

- ☐ **EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD,** presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

**USO RESIDENCIAL VIVIENDA:**

- ## 1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
  - ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
  - ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

## 2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

### 3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

**USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:**

- ## 1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
  - ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
  - ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

## 2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS RESERVADAS
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MOBILIARIO FIJO
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

### 3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐
- EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

## II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

**En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:**

#### II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

#### II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

#### II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____€
	Ayuda oficial estimada: _____€
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____€
	Ayuda oficial estimada: _____€
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____€
	Ayuda oficial estimada: _____€
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____€
	Ayuda oficial estimada: _____€

#### II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación.

(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)?:

Observaciones:

(2) Ver artículo 10 actualizado de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que esté compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial, o aquel que tenga carácter asimilado a esta tipología por estar destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

- ☐ **Se adjunta** Certificado de eficiencia energética por tratarse de tipología residencial colectiva.
- ☐ **No se adjunta** Certificado de eficiencia energética por tratarse de vivienda unifamiliar, o por tener un uso genérico de *(especificar lo que corresponda)*:

En este apartado se recogen una serie de recomendaciones constructivas y de diseño definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02 que, si bien no son de obligado cumplimiento para edificaciones con más de 50 años, se toman como estándares que mejorarían la respuesta a un terremoto. En el siguiente cuadro se marcan las que podrían tenerse en cuenta en futuras intervenciones de rehabilitación:

DISEÑO, CIMENTACION Y ESTRUCTURA		
Observaciones por capítulos		Recomendaciones
<b>1.DISEÑO</b>		
<input type="checkbox"/>	Existen plantas de diferente esbeltez o diáfanas (normalmente planta baja) con el resto de las plantas muy compartimentadas (efecto plantas blandas).	Estudiar la posibilidad de una distribución uniforme y simétrica de rigideces en planta y los refuerzos que fueran necesarios.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba la existencia de vigas o soportes que descansan sobre otras vigas de elementos resistentes principales de la estructura.	Estudiar las solicitaciones de cortante de las vigas que acometen al nudo, para efectuar las correcciones posibles.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas alturas de plantas (efecto aplauso).	Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.
<b>2.CIMENTACIÓN</b>		
<input type="checkbox"/>	Se concluye que es probable que el terreno licue en el terremoto de cálculo.	Estudiar la posibilidad de que se adopten medidas de mejora del terreno para prevenir la licuación.
<input type="checkbox"/>	Se detectan elementos de cimentación que transmiten al terreno cargas verticales significativas, no enlazados con los elementos contiguos en dos direcciones.	Debe estudiarse por técnico cualificado la posibilidad de crear dispositivos de atado situados a nivel de las zapatas, capaces de resistir un esfuerzo axial, tanto de tracción como de compresión, igual a la carga sísmica horizontal transmitida en cada apoyo.
<b>3.ESTRUCTURAS DE MUROS DE FÁBRICA</b>		
<input type="checkbox"/>	Se comprueba la existencia de muros exteriores de una hoja de ladrillo con espesor < 24 cm., de dos hojas con espesor < 14 cm. por hoja y/o muros interiores de espesor < 14 cm.	Estudiar la posibilidad de completar los espesores.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro.	Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos.
<input type="checkbox"/>	Se observa que los huecos de paso, puertas y ventanas en los muros resistentes están distribuidos de forma irregular por planta.	Estudiar la posibilidad de distribuirlos en planta del modo regular, superponiéndose los correspondientes a las distintas plantas.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba que la distancia entre los huecos es inferior de 60 cm, y la existente entre un hueco y una esquina inferior a 80 cm.	Estudiar la posibilidad el adaptarse a estas medidas.
<input type="checkbox"/>	Se observan forjados de viguetas apoyadas, de madera o metálicas, insuficientemente atadas en todo su perímetro a encadenados horizontales.	Estudiar la posibilidad de solidarizar la entrega y conexión de las viguetas con el muro.
<b>4.ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO</b>		
<input type="checkbox"/>	Se observa la existencia de pilares cortos (semisótanos) y enanos, conectados a media altura con fabricas rígidas o muros de hormigón (efecto pilar corto).	Comprobar que las piezas cortas soporten el cortante al que se sometan en caso de sismo, en el encuentro del pilar con el muro a media altura y en las cabezas.
<b>5.ESTRUCTURAS DE ACERO</b>		

<input type="checkbox"/>	Se prevé que las uniones entre barras metálicas de la estructura como tornillos, pasadores, cordones de soldadura, etc., pueden estar menoscabadas por el paso del tiempo.	Estudiar las dimensiones y calidades de los medios de unión, de los cortes, rebajes, groeras en secciones extremas de barras y la posible necesidad de medios auxiliares (chapas de derrame, respaldos, arandelas deformables, etc.).
--------------------------	--	---



## FACHADAS, CUBIERTAS E INSTALACIONES

### Observaciones por capítulos

### Recomendaciones

#### 6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS

<input type="checkbox"/>	Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales.	Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
<input type="checkbox"/>	Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m <sup>2</sup> de superficie.	Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba en las vías de evacuación la existencia de elementos que pudieran desprenderse en caso de terremoto.	Estudiar la posibilidad de sustitución o mejora de los anclajes.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba la existencia de escaleras construidas sobre bóvedas tabicadas, o formadas por peldaños en voladizo empotrados en muros de fábrica.	Estudiar la posibilidad de sustitución o de mejora para soportar las sollicitaciones del sismo.
<input type="checkbox"/>	Se comprueba la existencia de grandes superficies acristaladas.	Estudiar las dimensiones del galce, los calzos y las juntas del acristalado de las ventanas con capacidad para absorber los movimientos que se produzcan en la carpintería por las oscilaciones en caso de sismo.
<input type="checkbox"/>	Se prevé que la fijación de los revestimientos y el anclaje de los aplacados u otros elementos de fachada y zonas de tránsito puedan estar menoscabados por el paso del tiempo.	Estudiar el estado de las fijaciones y corregirlas con materiales de alta durabilidad y mediante técnicas apropiadas para evitar el desprendimiento de piezas en caso de sismo.

#### 7.CUBIERTAS Y TERRAZAS

<input type="checkbox"/>	Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura.	Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.
<input type="checkbox"/>	No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura.	Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.

#### 8.INSTALACIONES BASICAS

<input type="checkbox"/>	Se observan conducciones generales atravesando planos de juntas de dilatación.	Estudiar la colocación de enlaces flexibles adecuados
<input type="checkbox"/>	Se observa que las acometidas de las instalaciones (gas, electricidad, abastecimiento y saneamiento), no admiten los movimientos diferenciales previsibles en caso de sismo, en su punto de entronque con la construcción.	Estudiar la posibilidad de dotarlas de dispositivos (por ejemplo en lira) para absorber las deformaciones a través de todo tipo de juntas. En el caso de gas se comprobará la existencia de válvulas de control de exceso de caudal en los contadores.

IDENTIFICACIÓN DETALLADA DEL EDIFICIO			
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:	
C.P.:	Ref. Catastral:		
Uso dominante:			
Planeamiento		Tipo de Acta:	
		Individual (edificio único por parcela):	
		Conjunta (varios edificios en la parcela):	
		Agregada (un edificio en varias parcelas):	
		Engalaberno (ref. catastral otra parcela):	

REGIMEN JURIDICO DE LA PROPIEDAD			
Propiedad Privada Individual		Otros regímenes:	
Comunidad de Propietarios			
Propiedad Admón. Pública			
Sociedad o Comunidad de Bienes			
Asociación Religiosa o Cultural			

Habitabilidad	Cumple	No cumple <sup>(1)</sup>
<b>Higiene y salud:</b> se alcanzan condiciones aceptables de salubridad, ventilación y estanqueidad en el interior del edificio, garantizando una adecuada gestión de residuos.		
<b>Funcionalidad:</b> la disposición y dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.		
<b>Utilización:</b> el uso normal del edificio no supone riesgo de accidente para las personas y los elementos constructivos o de las instalaciones permiten un uso satisfactorio del mismo.		

(Identificar las viviendas que cumplen y las que no cumplen y especificar correcciones necesarias en el apartado correspondiente)

DICTAMEN TÉCNICO SOBRE ESTADO DE CONSERVACION	
Una vez inspeccionado el edificio arriba consignado con fecha ....., el técnico firmante DICTAMINA que el conjunto de las condiciones del estado de conservación es:	
<input type="checkbox"/>	<b>FAVORABLE:</b> por cumplir el edificio las condiciones referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de accesibilidad, habitabilidad o de uso efectivo que se encuentran reglamentadas en la ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICACIONES EN MARACENA y resto de legislación vigente

<input type="checkbox"/>	<b>NO FAVORABLE:</b> por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en la ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE REALIZAR LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES (ITCE) EN MARACENA para alcanzar un adecuado estado de conservación o de accesibilidad, debiéndose acometer:	<input type="checkbox"/>	<b>OBRAS DE CONSERVACIÓN/REHABILITACIÓN:</b> siendo preciso que en el plazo de seis meses se solicite por los propietarios la correspondiente licencia para acometer los trabajos indicados <sup>(3)</sup>
		<input type="checkbox"/>	<b>MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD</b> , en todo o parte del edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad <sup>(3)</sup>
<i>(3) Para la realización de cualquier tipo de intervención u obras se requerirá la autorización municipal expresa o, en función de la entidad declaración responsable.</i>			

LOCALIZACION DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS	
CIMENTACION	
ESTRUCTURA	
FACHADAS Y CERRAMIENTOS	
CUBIERTAS Y TERRAZAS	
INSTALACIONES BASICAS	

(Se marcará en cada uno de los apartados donde se hayan detectado deficiencias a corregir)

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD	
Descripción de las OBRAS URGENTES necesarias a ejecutar por peligro para personas:	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
Presupuesto orientativo de medidas de seguridad:	

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN
Descripción de las OBRAS DE CONSERVACION a ejecutar para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino de la construcción o edificación:

<b>A. CIMENTACION:</b>

Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:	

<b>B. ESTRUCTURA:</b>	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:	

<b>C. FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS:</b>	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:	

<b>D. CUBIERTAS Y TERRAZAS:</b>	
Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:	

**E. INSTALACIONES:**

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

**F. ELEMENTOS PROTEGIDOS:**

Plazo de inicio:

Plazo de ejecución:

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

**Presupuesto orientativo de la totalidad de las obras de conservación:****Orden de prioridades de los trabajos a realizar:****DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD**

Descripción de las OBRAS necesarias para realizar los AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad, para alcanzar las condiciones exigibles para el acceso y utilización por personas con discapacidad, según el uso al que esta destinada la edificación, son:

**G. ACCESIBILIDAD:****Presupuesto orientativo de las obras para ajustes razonables:**

**DESCRIPCIÓN DEL GRADO DE EFICIENCIA ENERGETICA**

En el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, el GRADO DE EFICIENCIA ENERGETICA reflejado y las obras de mejora propuestas en la Certificación de la eficiencia energética del edificio, son las siguientes:

**H. GRADO DE EFICIENCIA ENERGETICA Y OBRAS DE MEJORA RECOMENDADAS:****Presupuesto orientativo de las obras de mejora de la eficiencia energetica:**

Se informa que se ha reconocido el edificio descrito en el documento adjunto y efectuado las pruebas que ha considerado oportunas en orden a conocer sus características estructurales y constructivas y que, a salvo de vicios ocultos, mediante el documento de INFORME DE INSPECCION TECNICA DEL EDIFICIO adjunto se describen y ponen en conocimiento del propietario las deficiencias detectadas, en su caso, indicando en este ACTA, si fuera necesario, las actuaciones que el titular del edificio deberá realizar encaminadas al cumplimiento de su deber de conservación y de ajustes razonables en materia de accesibilidad para destinarlo al uso para el que ha sido construido.

En Maracena, a.....de.....de.....

El/los Técnico/s Actuante/s

Fdo.:

En mi calidad de propietario del inmueble declaro conocer y aceptar la totalidad del contenido del Informe de Evaluación del Edificio, solicitando, en caso necesario, los permisos y licencias oportunas para iniciar las obras recogidas en el mismo y/o adoptando cuantas medidas de seguridad sean necesarias.

Maracena, a.....de.....de.....

El Titular o Representante

Fdo.:

En Maracena, a 19 de diciembre de 2025  
Firmado por: Carlos Porcel Aibar