



Ayuntamiento de Valverde de la Virgen
Ilmo. Sr. Alcalde
Avenida Camino de Santiago, 110
24391 VALVERDE DE LA VIRGEN
(León)

Asunto: Inspección técnica de edificios / calle XXX y otros / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **1344/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hacía alusión a que *“los incumplimientos normativos relacionados con la Inspección técnica de edificios ubicados en el municipio de Valverde de la Virgen son continuos y generalizados, incumpliendo reiteradamente la normativa vigente en la materia por dejación de funciones”*. Como ejemplo de lo expuesto se alude al edificio sito en XXX y se añade *“el Ayuntamiento dispone, en papel y telemáticamente, del informe ITE elaborado por arquitecto indicando las deficiencias, alguna grave, que existen en el edificio mencionado”*.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con la problemática planteada. Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante una comunicación de 20 de febrero de 2020.

En dicha comunicación no se hace referencia a *“los incumplimientos normativos relacionados con la Inspección técnica de edificios ubicados en el municipio de Valverde de la Virgen”*.

Sin embargo, se adjunta el “informe ITE” del edificio sito en XXX en el que se incluye el “certificado de la inspección” de 28 de junio de 2018. Resulta de dicho certificado que *“el inspector que suscribe certifica que ha realizado la Inspección técnica de edificios (...). Como resultado de esta Inspección técnica de edificio, se han obtenido las evidencias reflejadas en el Informe que se acompaña como anexo inseparable de este documento, y cuyo resultado final ha sido desfavorable”*, pese a lo cual no constan actuaciones municipales posteriores a su fecha.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en



poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones.

El artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Inspección técnica de edificios) establece lo siguiente:

“1. Los propietarios de construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente, deberán promover su inspección periódica por técnico competente, para evaluar su estado de conservación y el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 y de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.

2. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.

3. El certificado y su informe anexo se remitirán al Ayuntamiento, el cual podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado primero. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en el plazo correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

4. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en las que debe llevarse a cabo la Inspección técnica de construcciones”.

Por su parte, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se refiere a la Inspección técnica de edificios en los artículos 315 y siguientes.

En concreto, el artículo 315 bis. 1 del Reglamento de Urbanismo dispone que la Inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios:

a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

b) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

Dicha redacción tienen su origen en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que entró en vigor el día 4 abril 2016, y cuya exposición de motivos señala “*En el siguiente capítulo de este título es completa la reforma de los artículos 315 a 318*



ter, donde se regula la Inspección técnica de edificios (antes «de construcciones»), pero sin que las modificaciones sean de carácter sustancial más que en los artículos 315 bis, que amplía su ámbito de aplicación, en línea con la idea de ir extendiendo poco a poco la implantación de esta técnica”.

Precisamente en la página Web de la Junta de Castilla y León (Vivienda y Urbanismo. Rehabilitación Urbana. Inspección técnica de edificaciones) puede leerse lo siguiente:

“Ámbito de aplicación

Obligatoria para todas las construcciones (ITE-Completa):

a) En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes.

b) En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

Obligatoria solo para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar (ITE-parcial):

(...)

Para obtener la relación de Municipios en los que son obligatorias las ITE (completa y parcial) véase el apartado adjunto de Descargas”.

En dicho apartado “Descargas” encontramos varios documentos: “*mapa de municipios ITECyL*” y otros nueve documentos (mapa de municipios ITE de cada una de las nueve provincias de la Comunidad Autónoma). En concreto, en el “*mapa de municipios ITE León*” se incluyen en ITE completa los siguientes municipios: Cacabelos, León, Ponferrada, San Andrés del Rabanedo, Valverde de la Virgen y Villaquilambre.

Por lo tanto, parece claro que la Inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios en el municipio de Valverde de la Virgen, de conformidad con el artículo 315 bis. 1 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (“En los demás municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre”).

Sin embargo, en la página Web de ese Ayuntamiento puede leerse lo siguiente (Inicio > AYUNTAMIENTO > ITE):

“¿Qué es la Inspección técnica de edificios?”

La Inspección técnica de edificios (ITE) tiene por objeto evaluar periódicamente



el estado de conservación del edificio y el cumplimiento por parte de los propietarios del deber de su conservación. También sirve para determinar las obras y trabajos de conservación precisos para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y accesibilidad del edificio.

¿Qué edificios deben realizar la ITE?

Dependiendo del nº de habitantes del municipio deben realizarla:

- Todo tipo de edificaciones: Los propietarios de edificios de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, o de más de 5.000 habitantes que se encuentren incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014 de 27 de noviembre.

- Sólo los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar: Para aquellos municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes y a los de más de 2.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, o que se encuentren incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014, de 27 de noviembre.

Documentos

Díptico ITE propietarios

Indicaciones para presentar la ITE en el Ayuntamiento”.

Por lo tanto, y con carácter general, la página electrónica de ese Ayuntamiento se limita a transcribir el artículo 315 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que distingue, por un lado, los municipios en los que la Inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios, y por otro, los municipios en los que dicha inspección es obligatoria solamente para los edificios que alberguen uso residencial en tipología no unifamiliar, cuando entendemos que debería disponerse expresamente que dicha inspección es obligatoria para todos los edificios en el municipio de Valverde de la Virgen, de conformidad con el artículo 315 bis. 1 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El mismo carácter general resulta predicable de los dos “Documentos” a los que se tiene acceso desde la citada página (*Díptico ITE propietarios, Indicaciones para presentar la ITE en el Ayuntamiento*”); Por ejemplo, en el primero se contienen afirmaciones tales como “*Hay Ayuntamientos que han desarrollado una ordenanza propia para establecer de forma específica el procedimiento de recogida y gestión de las mismas. Consulta con tu Ayuntamiento si disponen de una ordenanza propia*” o “*Dirígete a tu Ayuntamiento donde te podrán informar sobre todos los aspectos relacionados con la ITE, y en caso contrario, puede solicitar más información en la web de la Junta de Castilla y León, o de entidades colaboradoras con el Instituto de la Construcción de Castilla y León, o los Colegios Profesionales de los técnicos*



competentes”.

Por lo demás, y partiendo de que, efectivamente, *“Hay Ayuntamientos que han desarrollado una ordenanza propia para establecer de forma específica el procedimiento”*, entendemos que esa Entidad Local (que no dispone de la misma) debería valorar su aprobación teniendo en cuenta la situación de la edificación en su municipio, mediante el estudio de los datos existentes.

Por ejemplo, la exposición de motivos de la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección técnica de construcciones del Ayuntamiento de León justifica su aprobación en los siguientes términos *“El fomento a la conservación de la edificación se ha convertido en una de las grandes preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco normativo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una Ordenanza que recogiera de forma más extensa el deber de los propietarios de los edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino”*. También se justifica la aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección técnica de edificios del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo en el artículo 1.2 que dispone que *“El objeto de la presente Ordenanza es regular, para el municipio de San Andrés del Rabanedo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, la aplicación práctica de la obligación legal de los propietarios de edificios de realizar la ITE”*.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Inspección técnica de edificios es obligatoria para todos los edificios en el municipio de Valverde de la Virgen, de conformidad con el artículo 315 bis. 1 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.-Que se valore aprobar una Ordenanza reguladora de la Inspección técnica de edificios teniendo en cuenta la situación de la edificación en su municipio, mediante el estudio de los datos existentes.

3.-Que se realicen las oportunas modificaciones en la página Web municipal con el fin de facilitar a los sujetos obligados, y en general a cualquier persona interesada, información concreta sobre la Inspección técnica de edificios en ese término municipal.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López