ACLARACIONES PARA CUMPLIMENTAR EL INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

1.- A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO.

La dirección del edificio coincidirá con la que figura en el catastro. Se especificará la referencia catastral

2.- B. DATOS URBANÍSTICOS.

La información urbanística a incluir en este apartado será, por un lado, la incluida en planeamiento general vigente actualmente y en los planeamientos de desarrollo referidos al ámbito en el que se encuentra el edifico, Plan General, Plan Parcial, referida a clasificación del suelo, ordenanza de zona, y por otro, cuando se trate de un edificio protegido, se incluirá el grado de protección y sus elementos singulares.

3.- G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA.

Se recogerá en este listado la documentación administrativa de la que dispone el edificio, incluyendo la correspondiente a las últimas actuaciones realizadas sujetas a declaraciones responsables.

4.- H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS.

Para la descripción de ciertos elementos constructivo o instalaciones, en algunos casos tendrá que determinarse previamente si se trata de edificio con elementos comunes y/o instalaciones centralizadas, como puede ser el caso de un edificio de vivienda colectiva, o por el contrario es un edificio dedicado a vivienda unifamiliar o establecimiento de un único titular, en función del tipo de edificio se cumplimentarán las casillas de la columna derecha, izquierda o ambas.

1.1.-DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN.

En datos generales de la inspección se especificará la amplitud del muestreo realizado teniendo en cuenta que la inspección deberá incluir todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio, habiendo realizado, en su caso, las pruebas que haya estimado indispensables. Se especificará el número de viviendas y locales inspeccionados. En edificios con varios inmuebles, en la parte de observaciones se anotarán las referencias catastrales de todos los inmuebles inspeccionados.

Cuando un inmueble no haya podido inspeccionarse se cumplimentará el anexo IV o V correspondiente declarando los motivos argumentados por el propietario o el usuario que han imposibilitado la revisión. La valoración final del estado de conservación del edificio se hará teniendo en cuenta la repercusión que pudiera tener el condicionante de no haber podido inspeccionar algún inmueble o zona.

1.2.-HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS.

Este epígrafe se refiere a las inspecciones ITE ya realizadas y a la ejecución de las medidas propuestas.

1.6.-DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

En este punto aparece un listado no exhaustivo de deficiencias normalizadas, en el que deberán marcarse las detectadas en la inspección, incluyendo otras que considere el técnico redactor del informe como relevantes relativas a la seguridad, salubridad, ornato y decoro.

1.7.-DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES O HABITUALES Y OTRAS DEL EDIFICIO.

En esta parte del informe se mencionan las instalaciones más comunes que pueden encontrarse en los edificios y la documentación necesaria para su puesta en funcionamiento o relativa a inspecciones periódicas reglamentarias, en algunos casos la documentación referida puede ser difícil de localizar teniendo en cuenta la antigüedad de los edificios, el técnico encargado de la Inspección Técnica marcará en el informe si se dispone de los distintos certificados o actas favorables de las últimas inspecciones reglamentarias obligatorias. Es imprescindible reflejar que se cuenta con los documentos que legalizan las instalaciones ejecutadas recientemente.

ANEXO IV.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE EN VIVIENDAS.

Se identificará la situación del inmueble según aparece en el catastro, calle, escalera, planta y puerta, así como su referencia catastral.

Este anexo del informe sirve para reflejar las deficiencias que pudieran detectarse relativas a seguridad, habitabilidad, higiene, en esta parte, en función de la antigüedad del inmueble, se especificará la normativa exigible y utilizada para verificar el cumplimiento de las condiciones de Habitabilidad.

También se recoge la información relativa a la accesibilidad a las zonas comunes en edificios de viviendas a las que le sea de aplicación la Ley 49/1960 de propiedad horizontal artículo 10.b.

ANEXO V.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE EN LOCALES.

Introducción:

El artículo 169.3 a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece lo que sigue:

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

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

…….

Por otro lado el Real decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, menciona la obligación de realizar en los edificios los ajustes razonables de accesibilidad.

El Artículo 15.1. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, referido al contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas , menciona lo que sigue:

> **1.** El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:
>
> **a)** Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística
>
> **b)** Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
>
> **…….**

Contenido del anexo:

Se identificará la situación del inmueble según aparece en el catastro, calle, escalera, planta y puerta, así como su referencia catastral.

Este anexo del informe sirve para reflejar las deficiencias que se pudieran detectarse relativas a seguridad, habitabilidad, higiene, en esta parte, en función de la antigüedad del inmueble, se especificará la normativa exigible y utilizada para verificar el cumplimiento de las condiciones de Habitabilidad.

También se recogerá la información relativa a las condiciones de accesibilidad exigibles que se cumplen y los ajustes razonables en los locales destinados a usos distintos y no adscritos al residencial unifamiliar. Para determinar los ajustes razonables se estudiará junto con el titular del establecimiento que las medidas exigibles a adoptar no supongan una carga desproporcionada desde el punto de vista económico, considerando la solución constructiva necesaria o teniendo en cuenta la superficie de ocupación prevista con su repercusión en la viabilidad del negocio. Para determinar los ajustes razonables se tomará en consideración el documento DA DB – SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes publicado por el Ministerio de Fomento.