

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 4388/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Procedimiento Genérico

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ANTECEDENTES

1.- La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado 18 de marzo de 2025 adoptó el acuerdo de aprobación del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Zamora y el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Zamora para el fomento del cumplimiento de la normativa de la Inspección Técnica de Edificios en el municipio de Zamora.

2.-Asimismo, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de marzo de 2025 aprobó un Convenio entre el Ayuntamiento de Zamora y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zamora con el mismo objeto.

3.- En ambos Convenios, el Ayuntamiento asume como una de sus obligaciones la de “*Hacer pública la relación de edificios que deben realizar la ITE cada año natural para poder contactar con las personas obligadas a su realización*”.

4.- En cumplimiento de dicha obligación y a fin, asimismo, de facilitar a los propietarios de edificios el cumplimiento de la obligación legal de realizar la Inspección Técnica, fomentando su cumplimiento voluntario por parte de aquellos, los Servicios Técnicos Municipales han procedido a realizar un listado de los edificios que, en la actualidad, según los datos de que disponemos tienen una antigüedad superior a 40 años.

El censo de edificios obligados a realizar la ITE en el año 2025, elaborado por los técnicos municipales incluye tanto a aquellos edificios que han cumplido 40 años de antigüedad en el año 2024 y que, por tanto, deben realizar la inspección en el año 2025, como todos aquellos que ya cumplieron los 40 años antes de 2024 pero cuya inspección no ha sido realizada.

El citado Censo recoge, asimismo, aquellos edificios que ya presentaron en su momento la ITE favorable y aquellos otros que la presentaron, pero el resultado era desfavorable, en cuyo caso, la ITE realizada no surte efecto alguno a efectos del cumplimiento del deber legal establecido sin la presentación de una certificación técnica que acredite la realización efectiva de los trabajos y obras de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible.



Dicho listado se ha incorporado al expediente nº 4388/2025, siendo voluntad del Ayuntamiento exponerlo a información pública durante 30 días a fin de que pueda ser examinado por cuantas personas se consideren interesadas y formular, en su caso, las alegaciones que tengan por conveniente en relación con la inclusión del edificio del que sean propietarias en el referido listado, dado que el mismo únicamente tiene carácter informativo y puede contener errores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Legislación aplicable y fondo del asunto.

El artículo 29.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Nuestra legislación urbanística autonómica, Ley 5/1999, de 8 de abril y Reglamento de 29 de enero de 2004, regulan la Inspección Técnica de Edificios en el artículo 110 de la Ley y 315 a 318 ter del Reglamento, éstos últimos en la versión dada por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo.

Conforme a dicha regulación, la inspección técnica de edificios en Castilla y León es obligatoria para todos los edificios en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, correspondiendo tal obligación a los propietarios, debiendo someterse a una primera inspección técnica todos los edificios dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan 40 años desde su fecha de terminación o cuando hayan sido objeto de rehabilitaciones integrales o totales, desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

Asimismo, una vez realizada la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año natural siguiente a aquel en que se cumplan diez años desde la anterior inspección.

Desde la fecha de entrada de vigor de las disposiciones referidas que obligaban a los propietarios a realizar la ITE de sus edificios, se han presentado en el Ayuntamiento de Zamora un número muy reducido de Certificados e Informes Técnicos de inspección en relación con los edificios que están obligados a realizarlas, por lo que a fin de fomentar e incentivar a los propietarios al cumplimiento voluntario de esa obligación legal, el Ayuntamiento ha suscrito sendos Convenios con los Colegios Oficiales de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zamora en virtud de los cuales se les otorga una subvención de 25.000,00 euros a cada uno destinada a financiar a los propietarios el coste de los honorarios del técnico que realice la ITE y emita el preceptivo certificado e informe hasta un 50% de dicho coste.



La publicación del listado de edificios obligados a realizar la ITE en el año 2025, además de suponer el cumplimiento de una de las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de Zamora en los Convenios aprobados, responde al objetivo de informar a los propietarios de sus obligaciones con respecto a la ITE para que voluntariamente la realicen y puedan beneficiarse de una ayuda en el coste de los certificados e informes técnicos.

El artículo 318.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León prevé, cuando los propietarios no realicen la inspección técnica en los plazos legalmente indicados, el requerimiento municipal para que dentro de un plazo máximo de tres meses la realicen, transcurrido el cual la podrá realizar de oficio el Ayuntamiento, a costa de los propietarios.

Sin perjuicio de ello, el artículo 348 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tipifica como infracción leve el incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de edificios, a la que corresponde una sanción, según el artículo 352 de dicho Reglamento de multa de 1.000,00 a 10.000,00 euros.

2.- Órgano competente.

El órgano competente para someter a información pública el Censo de Edificios obligados a realizar la Inspección Técnica en el año 2025 es el Alcalde, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local

Vista la propuesta de resolución PR/2025/3246 de 31 de marzo de 2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO Y ÚNICO.- Someter a información pública por un plazo de TREINTA DÍAS, mediante la publicación de Anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos y página web del Ayuntamiento de Zamora el censo de edificios obligados a realizar la Inspección Técnica de Edificios durante el año 2025, a fin de que durante dicho plazo cualquier persona interesada pueda examinarlo y presentar las alegaciones que estime pertinentes, debiendo tener en cuenta que el referido listado únicamente tiene efectos informativos.

Una vez finalizado dicho plazo, el listado, corregido en su caso, estará publicado en la página web municipal www.zamora.es por tiempo indefinido.

Lo manda y firma el Ilustrísimo Señor Alcalde.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

