

## 9 Protección de la Edificación

En este capítulo se resumen aquellas actuaciones que el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda lleva a cabo con relación al deber urbanístico de la propiedad sobre conservación y rehabilitación de las edificaciones, así como a la declaración de situación legal de ruina de las mismas.

Los propietarios de terrenos, edificios y construcciones tienen el deber legal de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, garantizando en todo momento su habitabilidad o uso efectivo. Por su parte la Administración debe fomentar, regular y controlar el cumplimiento de tales obligaciones, contando a tal fin con los medios y mecanismos necesarios para hacer cumplir la legalidad urbanística al respecto.

En el Municipio de Madrid, todo lo relativo a estos deberes está regulado fundamentalmente por la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones. A su vez, dentro del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, los Departamentos de Control de la ITE y de Control de la Edificación son los departamentos responsables de las distintas formas de intervención municipal en estas materias.

### 9.1. La Inspección Técnica de Edificios

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones se establece desde el año 2000 la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de seguridad constructiva de las edificaciones.

#### 9.1.1. Información al público, envío de cartas personalizadas y campañas publicitarias

A lo largo del 2009 se han continuado las tareas de información y difusión de los aspectos concretos de la ITE, insistiendo en su conveniencia y obligatoriedad, en el punto de información del recibidor del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (c/ Guatemala, 13).

Se ha realizado un envío de 4.355 cartas personalizadas coincidiendo con el inicio del período 2009 dirigido a los propietarios de edificios obligados a pasar la inspección. Asimismo, coincidiendo con el final de período para el cumplimiento de la obligación, se han remitido, recordando la obligación, 2.698 cartas.

Y, en relación con los propietarios obligados a efectuar la ITE a lo largo del período 2008 y que no la han efectuado, se han remitido 1.529 requerimientos instándoles a efectuar la inspección pendiente.

Se han ultimado los trabajos de mejora de la difusión por vía de Internet de la información más relevante relativa a la ITE a través del apartado "ITE", a buscar en la página del Ayuntamiento de Madrid ([www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)).

### 9.1.2. Trabajos internos

A lo largo del año, para elevar la calidad del servicio, se ha estado trabajando en la mejora del Procedimiento Específico de Inspección Técnica de Edificios (PE-ITE\_01), aprobado en noviembre de 2006, cuya Revisión 4 ha sido aprobada en el mes de octubre de 2009. En el mes de diciembre se superó satisfactoriamente la Auditoría de calidad.

Se han continuado con los trabajos de depuración del Padrón General y se ha elaborado el padrón de edificios obligados a pasar la Inspección en el año 2010.

Aplicación informática: Como mejora de gestión cabe destacar la finalización de los trabajos dirigidos a la creación de una nueva herramienta de gestión implantada en el último trimestre del año. Se trata del Programa GITE (Gestión de la Inspección Técnica de Edificios) que se encuentra ya plenamente operativo para la consulta, anotación y control de todas aquellas actuaciones relevantes relacionadas con la Inspección Técnica de Edificios.

### 9.1.3. Obras derivadas de la ITE

Una vez efectuadas las ITE, aquellos propietarios que presentan Actas Desfavorables deben realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el Acta y presentar en la Administración Municipal un Certificado Técnico de Fin de Obra acreditando la realización de las obras y subsanación de las deficiencias detectadas. En el año 2009, en el Departamento de ITE se sigue dedicando gran esfuerzo a la revisión de la documentación correspondiente a dichos Certificados.

El volumen de edificaciones que han acometido las obras de conservación derivadas de la ITE y cuyas Actas de Inspección Desfavorable han sido archivadas una vez acreditada la Subsanación de las Deficiencias asciende a 3.585 en el año 2009. El volumen de edificaciones que desde el inicio han acometido estas obras asciende a un total de 11.402.

Las Actas de Inspección Técnica Favorables remitidas al archivo en el 2009 han sido 3.428. El de Actas de Inspección Desfavorables, coincidente con las edificaciones que han subsanado sus deficiencias, han sido 3.585. Y, en otro orden, los expedientes remitidos al archivo de Procedimiento Común han sido 616.

### 9.1.4. Evaluación del grado de cumplimiento de la ITE desde su inicio hasta el final de 2009

Siguen desempeñándose los trabajos dirigidos a precisar en qué número y cuáles son los edificios que deben efectuar la inspección en cada periodo. En este sentido, siguen actualizándose datos correspondientes a las fechas de construcción de los edificios, a las demoliciones y a la incorporación de datos correspondientes a edificaciones de nueva planta o equivalentes a la nueva construcción; igualmente, se siguen contemplando aquellas incidencias detectadas en las direcciones de las Actas que afectan al callejero municipal.

Las edificaciones que deben pasar la inspección en los diez primeros años son alrededor de 100.000. La estimación efectuada del número de edificaciones que debería haber pasado

la ITE, desde su entrada en funcionamiento al final del periodo 2009, se concreta en unas 89.431 de las cuales, en el momento de la confección de esta memoria, han pasado la inspección unas 74.885 edificaciones. Por lo tanto, el grado de cumplimiento se sitúa en un 83.73%.

### 9.1.5. Actas ITE. Evolución hasta el año 2009

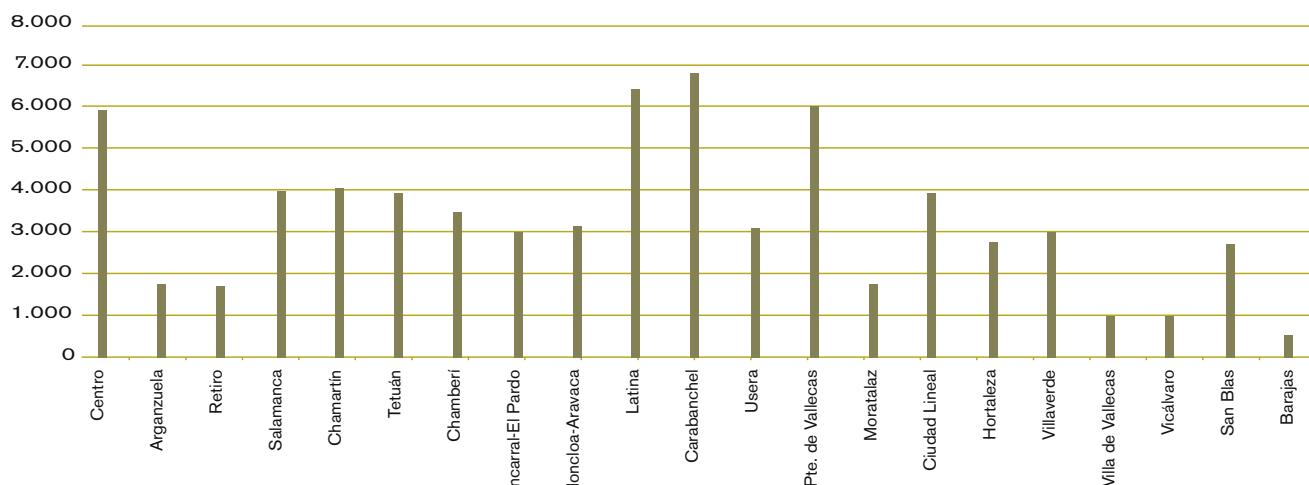
La Inspección Técnica de Edificios comporta, de acuerdo con el calendario establecido, la presentación progresiva de un elevado número de Actas que, a su vez, conlleva un proceso de mecanización y tramitación de aquéllas al objeto de realizar las tareas de control y seguimiento correspondientes. El tratamiento y análisis de los datos contenidos en las mismas permite realizar el seguimiento en cuanto al grado de cumplimiento de la obligación de efectuar la ITE a medida que van venciendo los plazos establecidos. A continuación se reflejan los datos más significativos:

#### NÚMERO DE DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO

01. Centro	5.827
02. Arganzuela	1.765
03. Retiro	1.708
04. Salamanca	3.895
05. Chamartín	3.952
06. Tetuán	3.848
08. Fuencarral-El Pardo	2.934
09. Moncloa-Aravaca	3.116
10. Latina	6.321
11. Carabanchel	6.699
12. Usera	3.071
13. Puente de Vallecas	5.956
14. Moratalaz	1.759
15. Ciudad Lineal	3.891
16. Hortaleza	2.736
17. Villaverde	2.940
18. Villa de Vallecas	985
19. Vicálvaro	964
20. San Blas	2.692
21. Barajas	534
Erróneas	419
<b>Nº Total actas ITE tramitadas por Distrito</b>	<b>69.430</b>
<b>Nº Total de direcciones de actas de ITE tramitadas o en tramitación</b>	<b>69.882</b>

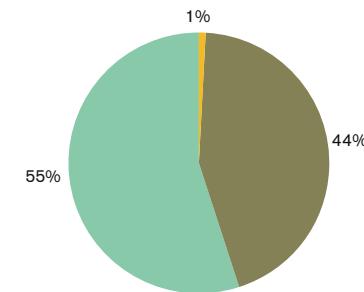
El número de direcciones no coincide con el número de Actas ITE porque un mismo Acta puede contener varias direcciones.

## DIRECCIONES DE ACTAS DE ITE TRAMITADAS POR DISTRITO 2009



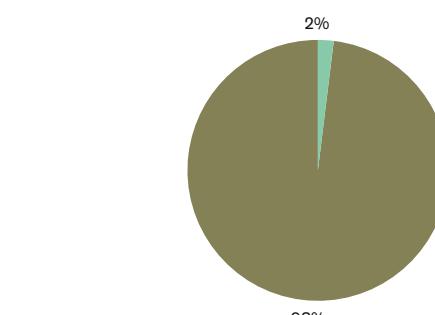
<b>Nº Total de Actas de ITE presentadas</b>		<b>77.353</b>
Nº Total de Actas de ITE tramitadas o en tramitación	Correspondientes al año 2000 sobre 19.998	16.920
(desde la entrada en funcionamiento de la nueva base de datos el pasado 5 de octubre de 2009 las cantidades correspondientes a los años 2000 a 2009 permanecen constantes, incluyéndose las actas de nueva presentación en el apartado correspondiente al resto de años)	-Correspondientes al año 2001 sobre 9.904	6.839
	-Correspondientes al año 2002 sobre 6.568	3.232
	-Correspondientes al año 2003 sobre 7.079	3.946
	-Correspondientes al año 2004 sobre 6.479	4.247
	-Correspondientes al año 2005 sobre 10.619	7.729
	-Correspondientes al año 2006 sobre 7.955	6.888
	-Correspondientes al año 2007 sobre 7.223	5.756
	-Correspondientes al año 2008 sobre 9.120	6.687
	-Correspondientes al año 2009 sobre 4.396	1.138
	-Correspondientes al resto de años	7.638
<b>Total</b>	<b>69.882</b>	
Nº Total de Actas de ITE tramitadas, asociadas a otra Acta anterior		2.468
<b>Total</b>	<b>72.350</b>	
Nº de Expedientes tramitados por Procedimiento Común	Procedimiento Común(*)	9.636
Otros Actos Administrativos	Requerimientos, prórrogas, subvenciones, fotocopias de expedientes, consultas, etc....	6.340
<b>Total</b>	<b>15.976</b>	
<b>Nº Total de Expedientes tramitados y otros Actos Administrativos</b>	<b>88.326</b>	
<b>Nº Total de Actas de ITE pendientes de tramitación</b>	<b>5.003</b>	
<b>Total Expedientes y otros Actos Administrativos</b>	<b>93.329</b>	

<b>Expedientes ITE según resultado del dictamen</b>	<b>Número</b>
Nº de actas cuyo dictamen es favorable	38.298
Nº de actas cuyo dictamen es desfavorable	31.006
Nº de actas de ITE cuyo dictamen no ha sido grabado correctamente	553
<b>Nº total de expedientes tramitados o en tramitación</b>	<b>69.882</b>



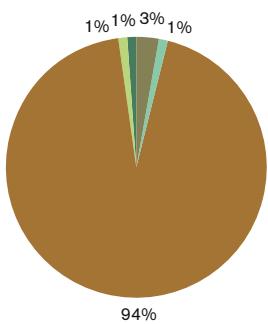
Nº de Actas de ITE cuyo dictamen no ha sido grabado correctamente  
 Nº de Actas de ITE cuyo dictamen es desfavorable  
 Nº de Actas de ITE cuyo dictamen es favorable

<b>Nº de expedientes de ITE por cuerpo constructivo del edificio</b>	<b>Número</b>
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo sin definir	35.382
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo disperso	663
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo integrado	6.269
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo único	27.568
<b>Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación</b>	<b>69.882</b>



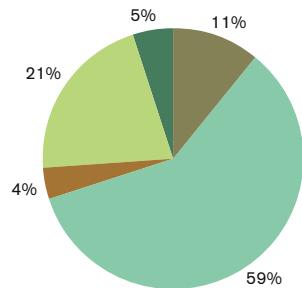
Nº de Actas de ITE por cuerpo constructivo sin definir  
 Nº de Actas de ITE por cuerpo constructivo único

Expedientes ITE según usos del edificio	Número
Uso residencial	65.340
Uso industrial	556
Uso terciario	1.020
Otros usos	1.024
Usos sin definir	1.942
<b>Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación</b>	<b>69.882</b>



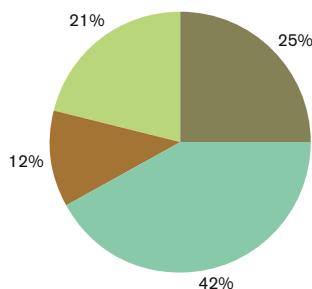
- N° de Actas de ITE por uso sin definir
- N° de Actas de ITE por uso industrial
- N° de Actas de ITE por uso residencial
- N° de Actas de ITE por uso terciario
- N° de Actas de ITE por otros

Expedientes ITE según régimen jurídico del titular	Número
Comunidad de propietarios	41.030
Propietario único	14.629
Sociedad	2.686
Sin titular (erróneas)	7.743
Otro tipo de titular	3.794
<b>Nº total de expedientes tramitados o en tramitación</b>	<b>69.882</b>



- N° de Actas de ITE sin titular
- N° de Actas de ITE cuyo titular es una comunidad de propietarios
- N° de Actas de ITE cuyo titular es una sociedad
- N° de Actas de ITE cuyo titular es un propietario único

Nº de expedientes de ITE desfavorables por distintas causas	Número
Estado general de conservación de cubiertas y azoteas	15.315
Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras	26.168
Estado general de la estructura y cimentación	7.329
Estado general de la fontanería y red de saneamiento	12.905



- Estado general de conservación de cubiertas y azoteas
- Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras
- Estado general de la estructura y cimentación
- Estado general de la fontanería y red de saneamiento

## 9.2. Actuaciones relacionadas con el Estado Ruinoso de las Edificaciones

La función esencial del Servicio de Conservación y Edificación Deficiente es facilitar y velar por el cumplimiento del deber de conservación, tramitando todos los expedientes de denuncia y contradictorios de ruina, así como la dirección de todas las obras que se llevan a cabo en ejecución sustitutoria.

Asimismo lleva también las Actas de ITE desfavorables estructurales, los edificios que son susceptibles de expropiación, etc.

El Servicio además de la Jefatura, lo componen tres Departamentos, uno de Gestión, otro de Intervención y otro propiamente de la ITE.

Existe dentro del Servicio un Equipo de Guardia permanente, día y noche incluso festivos, en estrecha coordinación con el Cuerpo de Bomberos, para lo cual se establecieron turnos semanales con equipos formados por un Arquitecto, un Apa-rejador y un Abogado del Servicio, que dirigen las operaciones y obras de seguridad correspondientes cuya ejecución material se lleva a cabo con las empresas constructoras adjudicatarias de las obras contratadas por ejecución sustitutiva (Actuación Inmediata).

Independientemente de todo lo descrito, y debido al carácter de este servicio en cuanto a su disponibilidad y medios, se llevan a cabo actuaciones puntuales que no pueden considerarse específicamente normales.

La actual OCRERE ha unificado los tres supuestos de ruina – física, económica o urbanística – en uno sólo - declaración de situación legal de ruina urbanística - y mantiene todo lo relativo a la declaración de ruina física inminente. El procedimiento para la declaración de ruina urbanística no ha sufrido modificaciones exceptuando el cambio del criterio de valoración para fijar el alcance del deber de conservación a partir del cual procede declarar la ruina legal. Según la nueva orde-

nanza, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para reponer el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad supere el 50% del valor de un edificio de nueva planta de similares características y superficie útil que el existente, procede la declaración de ruina, mientras que antes dicho criterio era el 50% del valor del propio edificio existente. Sin perjuicio de la competencia del Pleno para la declaración de ruina, le corresponde al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda la tramitación de todos los expedientes de este tipo.

### 9.2.1. Declaraciones de ruina normal y denegaciones de ruina resueltas en 2009

Las fincas sobre las que ha recaído la declaración de situación legal de ruina urbanística en 2009 son dos; se ha denegado en el caso de cuatro fincas.

### 9.2.2. Declaraciones de ruina inminente

Una construcción se encuentra en estado de ruina inminente cuando concurren en ella tres circunstancias: los daños que la afectan son irreversibles, la demora en los trabajos de demolición implica un peligro para las personas y la ejecución de medidas de seguridad resulta ya inútil y arriesgada. La declaración de ruina inminente corresponde al Director General de Gestión Urbanística, quien dispondrá, previo informe técnico, todo lo relativo a habitabilidad, desalojo y demolición del inmueble, en su caso. Se declararon treinta y cuatro fincas en ruina inminente a lo largo del 2009. Su distribución por distritos es la siguiente:

Distritos	Nº de Declaraciones
01. Centro	1
02. Arganzuela	1
03. Retiro	0
04. Salamanca	1
05. Chamartín	0
06. Tetuán	3
07. Chamberí	0
08. Fuencarral-El Pardo	5
09. Moncloa-Aravaca	1
10. Latina	2
11. Carabanchel	2
12. Usera	1
13. Puente de Vallecas	6
14. Moratalaz	0
15. Ciudad Lineal	1
16. Hortaleza	1
17. Villaverde	8
18. Villa de Vallecas	0
19. Vicálvaro	1
20. San Blas	0
21. Barajas	0

### 9.3. Actuaciones por Ejecución Sustitutoria y Actuaciones Inmediatas

En caso de incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras o de adopción de medidas de seguridad, el Ayuntamiento puede proceder a su ejecución con carácter subsidiario, con independencia, en su caso, de la incoación del correspondiente expediente sancionador. Ésta medida requiere una serie de actuaciones previas antes de su aplicación (elaboración y comunicación de un presupuesto, otorgamiento de nuevos plazos o prórrogas para ejecutar lo ordenado, decreto de ejecución, etc, se realiza bajo la dirección de los técnicos municipales y a costa del obligado.

Las actuaciones previas no son necesarias si un servicio municipal aprecia la existencia de un peligro grave e inminente. En este caso se adoptan las medidas preventivas imprescindibles, observando en todo caso el principio de intervención mínima. Estas intervenciones -que pueden consistir en desalojos, clausuras, apeos, demoliciones, etc.- son las denominadas actuaciones inmediatas.

Las actuaciones por ejecución sustitutoria pueden por tanto incluir obras de reparación, demoliciones, medidas de seguridad, etc., mientras que las actuaciones inmediatas generalmente se limitan a la adopción de medidas de seguridad. El total de actuaciones por ejecución subsidiaria y de actuaciones inmediatas a lo largo de 2009 son las que se incluyen en el siguiente cuadro:

Mes	Ejecución Subsidiaria	Actuaciones Inmediatas	Edificios Municipales	Total
Enero	9	2	1	12
Febrero	8	4	4	16
Marzo	4	7	4	15
Abril	13	4	2	19
Mayo	6	2	3	11
Junio	9	3	3	15
Julio	5	4	2	11
Agosto	3	2	0	5
Septiembre	7	5	1	13
Octubre	7	1	0	8
Noviembre	13	2	2	17
Diciembre	6	3	2	11
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>39</b>	<b>24</b>	<b>153</b>

### 9.4. Actuaciones Singulares en Situación de Emergencia y Actuaciones Especiales

En determinadas ocasiones se producen situaciones de emergencia provocadas por accidentes como explosiones de gas, incendios, hundimientos, reventamientos de pilares, inundaciones, atentados terroristas, etc. Para atender estas situaciones singulares existe en el Departamento de Control de la Edificación una Unidad Técnica de emergencia que permanece alerta las veinticuatro horas del día y que actúa en coordinación con otros servicios municipales de protección y seguridad.

Así mismo, en base al convenio suscrito por el Ayuntamiento de Madrid con el Ministerio de Interior para atención a víctimas de atentados terroristas, el Departamento efectúa actuaciones urgentes coordinadas con técnicos del Ministerio para

la reparación de daños ocasionados tanto en la vía pública como en edificios e instalaciones.

Por otra parte, de acuerdo con las directrices de la Comunidad Europea en materia de coordinación para situaciones de emergencia, el Departamento de Protección de la Edificación forma parte del dispositivo de urgencia e inmediata respuesta conjuntamente con otras Áreas Municipales, dentro del Plan de Actuación Urgente 112.

En 2009 se han llevado a cabo un total de 26 actuaciones en situación de emergencia y actuaciones especiales que han requerido principalmente obras de apeo, medidas de seguridad, desescombro y demolición.

Algunas de estas actuaciones se han llevado a cabo de manera coordinada con diferentes organismos, como Consejerías de la Comunidad de Madrid y Juntas Municipales.