

CERTIFICADO

Expediente JGL/2026/03

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

MARIA TERESA GARCÍA CRUZ, EN CALIDAD DE CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

5º URBANISMO/EXPTE. 1012/2026. CREACIÓN DEL REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.- Examinado el expediente que se tramita sobre creación del Registro de Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones, **y resultando:**

El artículo 145 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) establece que “el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados”.

Por su parte, el artículo 327 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA) dispone que “los municipios constituirán 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”.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 27 de enero de 2026 cuyos FUNDAMENTOS DE DERECHO son los siguientes:

[PRIMERO.- Obligatoriedad de constitución del Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones.

Con independencia de que el Ayuntamiento disponga o no de ordenanza en los términos del artículo 145 LISTA y 323.2 del RGLISTA, el artículo 323.3 RGLISTA establece que “todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cincuenta años desde su fecha de terminación con una periodicidad mínima de diez años, salvo que se haya establecido otro plazo distinto en la correspondiente ordenanza municipal”.



Por su parte, el artículo 327 del RGLISTA impone la obligación de constitución del Registro disponiendo que “los municipios constituirán 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”.

Por tanto, este Ayuntamiento está obligado a constituir un Registro de Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones.

SEGUNDO.- Régimen jurídico del Registro de Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones.

Dispone el artículo 327 del RGLISTA que el Registro de Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones tendrá naturaleza administrativa y carácter público.

En cuanto al contenido, señala 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”.

Para la inscripción del Informe de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones, se atenderá a que éste contenga las determinaciones del artículo 326 del RGLISTA: “1. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones identificará el bien inmueble, con expresión de la dirección y su identificación catastral, y tendrá el contenido y documentación establecidos en la correspondiente 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.

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. El municipio, conforme a las conclusiones del Informe de Inspección Técnica, podrá dictar órdenes de ejecución.

3. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones se ajustará al modelo aprobado por el municipio. 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. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda y para tipologías edificatorias específicas se podrán aprobar modelos y anexos de información sobre el contenido de los Informes de inspección técnica.”

Asimismo, para la inscripción del Informe se acreditará que esté redactado por técnico competente, como dispone el artículo 325 del RGLISTA: “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 las entidades públicas que ostente la cualificación requerida, con la supervisión de la oficina o servicio de supervisión de estas.

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”.

Para la inscripción del Informe, una vez presentado en el Ayuntamiento, se seguirá el siguiente procedimiento: se emitirá informe técnico municipal sobre su contenido: a) Si éste es favorable, se procederá a la inscripción. b) Si es desfavorable, se requerirá para su subsanación o, directamente, si las deficiencias son sustanciales, se denegará la inscripción, sin perjuicio de que, si procede, se incoará expediente de orden de ejecución.

TERCERO.- Estructura del Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones y procedimiento de inscripción.

El Registro se estructurará mediante fichas individuales por cada inmueble y año natural, que contendrán la siguiente información:

- Dirección del inmueble.
- Referencia catastral.
- Año de construcción
- Fecha presentación del informe
- Referencia a daños y deficiencias detectadas.
- Subsanación.

CUARTO.- Competencia para la creación del Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones.

El órgano competente para la creación del Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local en conjunción con la resolución de Alcaldía nº 44/2024, de 5 de febrero, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones derivada de la inclusión de Alcalá de Guadaíra en el régimen de organización de los municipios de gran población, en concreto, la delegación correspondiente a “todos aquellos asuntos que la Alcaldía someta, en cualquier sesión, y dentro de sus competencias, al conocimiento y aprobación de la Junta de Gobierno local por su transcendencia o interés” (punto 17)].

Por ello, en uso de las atribuciones delegadas por resolución de la Alcaldía n.º 44/204, de 5 de febrero, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de cinco de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Crear el Registro Municipal de Inspección Técnica de Construcciones y Edificaciones de Alcalá de Guadaíra, con efectos a partir de la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.





Segundo.- El Registro dependerá de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica, correspondiendo a ésta la adopción de las medidas de todo tipo que garanticen el adecuado funcionamiento del Registro y el acceso al mismo de los ciudadanos. A tal efecto, serán de aplicación las determinaciones de la legislación reguladora del procedimiento administrativo común sobre su acceso, así como de la normativa en materia de protección de datos.

La expedición de certificaciones y copias auténticas del contenido del Registro se regirá por lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y de régimen local.

Tercero.- El Registro se organizará en régimen y formato electrónico conforme a los siguientes criterios:

El Registro se estructurará mediante fichas individuales por cada inmueble y año natural, que contendrán la siguiente información:

- Dirección del inmueble.
- Referencia catastral.
- Año de construcción.
- Fecha presentación de informes.
- Referencia a daños y deficiencias detectadas.
- Subsanación.

Cuarto.- Al objeto de dar publicidad de su creación, el presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Portal web municipal y en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (Resolución nº 47/2024 – BOP Nº 36/2024) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente

