

aprecie que el edificio pudiera encontrarse en este supuesto de ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 38.- Informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural, se encuentra incluida en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o está sometida a algún régimen de protección o catalogación. Asimismo se propondrán al órgano competente la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

3. En todo caso, las actuaciones en edificios catalogados o protegidos requerirán dictamen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 39.- Medidas de seguridad.

1. El obligado del deber de conservación, rehabilitación y mejora deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el órgano competente para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

2. Tal como dispone el artículo 14 de este Reglamento, no se considerarán conclusas las medidas ordenadas en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas (que deberá estar visado por el Colegio Profesional correspondiente cuando legalmente sea exigible), en el que se asegure la eficacia de las medidas adoptadas.

Artículo 40.- Aleaaciones.

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 38 y ordenadas, en su caso, las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales, para que en un plazo de quince días, prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio emitido por el facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, que se encuentren incluidos en la zona declarada B.I.C. con categoría de Conjunto Histórico-Artístico, o estén sometidos a algún régimen de protección o catalogación, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el órgano competente y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Artículo 41.- Dictamen.

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas, en su caso, alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
- d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de este Reglamento.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación, conforme al artículo 28 de este Reglamento.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
- g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios de la Ciudad Autónoma el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquellos la emisión del dictamen referido en el número precedente. En caso de negativa, se deberá solicitar el correspondiente mandamiento judicial.

3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios de la Ciudad Autónoma y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y la posibilidad real del reconocimiento de éste por los técnicos de la Administración.