

¿QUÉ ES?

La Inspección técnica de edificaciones constituye un instrumento de fomento de la conservación de los edificios. Es una inspección periódica de carácter obligatorio para todos los edificios cuya antigüedad supere los 40 años.

Con ella:

- a) Se garantiza la estabilidad del edificio y por tanto su durabilidad y seguridad.
- b) Se evitan reclamaciones de terceros ante hipotéticos daños derivados del mal estado de nuestro edificio.
- c) Se mantienen o se alcanzan las condiciones de confort y se reducen los consumos energéticos.
- d) Se realiza por un técnico competente y con una visión global por lo que, en caso de ser necesarias, las inversiones en reparación y mantenimiento serán más eficaces y rentables.
- e) Se evita la depreciación de los edificios manteniendo o aumentando su valor de mercado y mejorando las expectativas de alquiler o venta, ya que una ITE favorable constituye una garantía para vendedores, compradores o arrendatarios del buen estado del inmueble.

CONSERVAR PARA GANAR

¿ES OBLIGATORIA?

Siempre ha sido obligación de la propiedad la conservación de su inmueble, por lo que la revisión periódica de su estado para garantizarla, también lo es.

Los propietarios de cualquier edificio están obligados a cumplir la ITE. En caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la obligatoriedad recae sobre los miembros de la Comunidad de Propietarios.

El incumplimiento de la ITE supone la vulneración del deber de conservación y por tanto conllevará su ejecución por el Ayuntamiento, repercutiendo el coste en los propietarios del edificio, y en su caso, la imposición de sanciones.

¿CUÁNDO SE HA DE PASAR LA ITE?

Depende del año de construcción o de la última rehabilitación integral del edificio, ya que la primera ITE es obligatoria para los edificios que cuentan con más de 40 años desde la fecha de ejecución de alguna de dichas actuaciones. Con posterioridad, los edificios se someterán a inspecciones dentro del año siguiente a aquél en el que se cumplan 10 años desde la última inspección.

¿CÓMO CUMPLIR LA ITE?

Los propietarios deberán encargar a un profesional cualificado, en ejercicio, y colegiado en el correspondiente Colegio Profesional la inspección del edificio.

Estos revisarán íntegramente el edificio: cimentaciones, estructura, fachadas, cubierta etc. verificando su estado de conservación para garantizar las condiciones de salubridad y las de seguridad, asegurando la estabilidad y consolidación estructural del propio edificio, evitando riesgos para las personas y los bienes.

1) Si éste se encontrara en buen estado, el técnico emitirá un certificado de inspección con su informe anexo, que acreditarán que la ITE es favorable.

2) Si se apreciaran daños o deficiencias que impliquen una ITE desfavorable, el propietario, previa solicitud de la correspondiente licencia, procederá a la ejecución de las obras necesarias para la reparación o subsanación de las mismas. Una vez ejecutadas satisfactoriamente presentará un nuevo certificado con su informe anexo de ITE favorable.



¿CÓMO SE TRAMITA?

Una vez visada la documentación acreditativa de la ITE favorable el propietario o su representante, la retirará del Colegio profesional correspondiente y la presentará en el Registro del Ayuntamiento, con el fin de que dicho edificio se inscriba en la Base Municipal de Datos de las Inspecciones Técnicas de Edificaciones y pueda retirar gratuitamente el distintivo acreditativo de inspección favorable, que podrá exhibirse en elementos comunes del edificio.

Si no se presentara el certificado con su informe anexo o éste fuera desfavorable, y en tanto se ejecutan las obras necesarias para la subsanación de los daños o deficiencias apreciados, se incluirá el edificio en el Censo de ITE, pudiendo procederse a la inscripción registral de dicha circunstancia.

¿CUÁNTO CUESTA?

La ITE no es ningún impuesto municipal ni supone coste alguno su tramitación.

El propietario acordará con el técnico competente sus honorarios profesionales en función del edificio tanto por su superficie, sus características estructurales y constructivas como por la complejidad de la inspección.

Asimismo el importe de las obras que fueren necesarias para acreditar una ITE favorable dependerá del alcance de las mismas tanto en extensión como en profundidad y se acordará directamente por la propiedad con la empresa o profesionales que hayan de llevarlas a cabo.

MARCO NORMATIVO

El deber de conservación es una obligación inherente al derecho de propiedad además de un deber urbanístico cuyo cumplimiento por los propietarios de los inmuebles ha de ser vigilado por los municipios, en virtud de las facultades que la legislación urbanística les atribuye.

La Inspección Técnica de Construcciones, como instrumento de control y estímulo a la conservación del patrimonio edificado, está regulada en el artículo 110 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril) y en la sección 1ª del Capítulo II del Título IV del Reglamento que la desarrolla (Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio).

Consiste esencialmente en la regulación del plazo de tiempo considerado para que los propietarios revisen el estado de conservación de sus edificios, en cumplimiento del deber de conservación al que alude el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.



ÁREA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Control de la Legalidad Urbanística.
Sección de Inspección Técnica de Edificaciones
San Benito 1, planta 1ª, puerta 14