



Pl. Francesc Macià
Av. Tarradellas, 136, 1º1ª
08029 Barcelona
T. +34 936 397 791
M. 627 411 975
info@mar-fer.com

ITE (INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO)

La ITE o Inspección Técnica del Edificio se trata de una revisión periódica del inmueble, ya sea unifamiliar o plurifamiliar, que tiene por objeto garantizar la buena conservación del inmueble, desde el punto de vista de la seguridad y salubridad, convirtiéndose así en el medio que regula la Administración para verificar que los propietarios mantienen los edificios en un correcto estado de mantenimiento y uso efectivo para evitar situaciones de riesgo.

La Inspección Técnica del Edificio-ITE tiene tres pasos:

1. Inspección visual de los elementos comunes de los edificios realizada por un arquitecto. Los elementos comunes son: fachadas, cubiertas, medianeras, patios, estructura, escalera e instalaciones comunitarias.
2. Redacción del informe de la inspección realizada al edificio. Si no se detectan deficiencias, o éstas son de carácter leve, se solicita el Certificado de Aptitud del Edificio a la Administración.
3. Certificado de Aptitud emitido por la Administración con una validez de 10 años en caso de no detectarse deficiencias graves. En caso de no cumplir con los requisitos y una vez redactada la ITE, la Comunidad de Propietarios, junto al administrador de fincas, solicitan presupuesto para la reparación de las deficiencias registradas.

La finalidad de la ITE es la de conocer el estado de conservación del edificio, para:

- Evitar riesgos y daños físicos para las personas que ocupan los inmuebles y o que están en su entorno
- Prevenir intervenciones o rehabilitaciones más costosas.
- Prolongar la vida útil del edificio al iniciar el proceso de la puesta a cero del edificio y su conservación.

- Fomentar la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética.
- Movilizar el mercado inmobiliario
- Fomentar la rehabilitación
- Informar al comprador
- Ayudar a la política de rehabilitación y ayudas, conocer el alcance de la infravivienda y el estado del patrimonio edificado.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en los siguientes puntos supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de la inspección técnica.

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales , de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento , de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad escrita en los dos primeros apartados.

Edificios obligados a realizar y presentar la ITE

Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a 45 años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

Quedan excluidas las construcciones y edificaciones unifamiliares aisladas que no tengan fachada a vía o espacio de uso público.

El resto de edificios de uso residencial (hoteles, residencias de ancianos, residencias de estudiantes,..) tendrán la obligación de presentar la ITE cuando se lo requiera el Ayuntamiento.

La realización de la inspección conlleva la presentación del informe y dictamen expedidos por el personal inspector ante el Ayuntamiento del término municipal en el que radique el inmueble, con el contenido y, en la forma y plazo, que se establecen en la ley.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

El coste de la ITE será a cuenta y cargo de la propiedad, sin perjuicio de las subvenciones o ayudas que se puedan conceder.

Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.

