



I.T.E. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

**TODO LO QUE DEBE SABER SOBRE LA NUEVA
INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

¿ QUÉ ES LA I.T.E. ?

¿ QUÉ EDIFICIOS
TIENEN QUE
PASARLA ?

¿ CUÁNDO SE TIENE
QUE PASAR ?

¿ QUÉ TIENEN QUE
HACER LOS
PROPIETARIOS DE
LOS EDIFICIOS DE
VIVIENDAS ?

**EL INFORME DE LA
I.T.E.**

PROCEDIMIENTO DE LA
INSPECCIÓN

SITUACIONES DE RIESGO

CERTIFICADO DE APTITUD

Es el sistema de control que tiene la Administración para verificar que se cumple con la obligación que tienen todos los propietarios de tener los edificios en un correcto estado de mantenimiento y uso efectivo

La I.T.E. se divide en tres apartados:

1. **Inspección** visual de los elementos comunes del edificio efectuada por el arquitecto encargado. Si se detectan deficiencias que representen riesgo inminente para las personas, el arquitecto lo comunica inmediatamente a la propiedad y al Ayuntamiento para que se adopten las medidas urgentes necesarias.
2. **Redacción del informe** de la inspección técnica y **calificación del estado del edificio** por parte del arquitecto. Según las deficiencias detectadas, podrá ser necesaria la realización de obras de reparación y el consiguiente certificado de final de obra
3. **Certificado de aptitud** emitido por la Administración.



¿ QUÉ ES LA I.T.E. ?



La inspección tècnica es obligatoria en los siguientes casos:

- Edificios **plurifamiliares de viviendas de más de 45 años de antigüedad.**
- Edificio o viviendas del edificio que se quieran acoger a los programas públicos de fomento de la rehabilitación.
- Por la determinación de programas o ordenanzas locales que podrán contener previsiones más amplias y exigente como, por ejemplo, extender la obligación de la inspección tècnica a los edificios unifamiliares.



¿ QUÉ EDIFICIOS
TIENEN QUE
PASARLA ?



Los propietarios tienen la obligación de conservar y rehabilitar los inmuebles para mantenerlos en condiciones de uso efectivo y adecuado. Por ello, la propiedad es la responsable de encargar la I.T.E. y en caso de ser necesario, de encargar las obras de reparación.

En caso de edificios sometidos a propiedad horizontal, la obligación recae en los órganos pertinentes de la comunidad. Cuando haya más de una comunidad en el inmueble, se puede llevar a efecto una I.T.E. para cada comunidad.



¿ QUÉ TIENEN QUE HACER LOS PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS





DESARROLLO DE LA I.T.E.

**TODO LO QUE DEBE SABER SOBRE LA NUEVA
INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

**LA INSPECCIÓN
TÉCNICA DEL
EDIFICIO**

**EL INFORME DE LA
INSPECCIÓN
TÉCNICA**

**EL RESULTADO DE
LA I.T.E.**

**QUE HACER SI EN LA
I.T.E. SE DETECTA
SITUACIÓN DE
RIESGO INMINENTE**

**EL CERTIFICADO DE
APTITUD**

**EL INFORME DE LA
I.T.E.**

En la inspección visual de los elementos comunes del edificio que hace el arquitecto encargado y que da lugar al informe de la inspección técnica.

El informe que emite el arquitecto se elabora siguiendo un modelo normalizado que incluye:

- Identificación, descripción, croquis y fotografías del edificio.
- Descripción de los cerramientos: Fachadas, medianeras. Patios y cubiertas.
- Descripción de la estructura vertical y horizontal y de la escalera.
- Descripción de las instalaciones comunitarias.
- Deficiencias detectadas, su calificación y el plazo para repararlas.

Calificación del estado general del edificio.



LA INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

EL INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Planeación de la información: Ejemplo de Lista de contenidos de un informe técnico

1. Portada
2. Resumen ejecutivo
3. Introducción
4. Metodología
5. Resultados
6. Conclusiones
7. Recomendaciones
8. Bibliografía
9. Anexos



CALIFICACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

- Con deficiencias **MUY GRAVES**:

Deficiencias que por su importancia afectan gravemente la estabilidad del edificio y representan un peligro para la seguridad de las personas. Es necesario adoptar, con carácter inmediato, las medidas de seguridad correspondientes.

- Con deficiencias **GRAVES**:

Deficiencias que es preciso corregir dentro de los plazos indicados.

Si comportan riesgo para las personas, es necesario adoptar medidas urgentes de seguridad, previas a la ejecución de las obras.

- Con deficiencias **LEVES**:

Deficiencias producidas por falta de conservación.

Es necesario efectuar los trabajos de mantenimiento que correspondan para evitar el deterioro.

- **SIN DEFICIENCIAS**:

Seguir con mantenimientos habituales.



EL RESULTADO DE LA I.T.E.



INFORME
TÉCNICO DE
RESULTADOS

Si se detectan deficiencias que representen algún riesgo para las personas, el arquitecto lo comunica a la propiedad y al Ayuntamiento, para que se adopten las medidas que corresponda.



QUE HACER SI EN LA I.T.E. SE DETECTA SITUACIÓN DE RIESGO INMINENTE



Con el informe técnico, la Administración emite un certificado de aptitud:

- **APTO:**

El estado general del edificio se califica **"SIN DEFICIENCIAS"** o **"CON DEFICIENCIAS LEVES"**

Cuando frente a la existencia de deficiencias graves se presente un **certificado emitido por el técnico competente** que acredite que las deficiencias están correctamente corregidas.

- **NO APTO:**

Cuando el estado general del edificio sea calificado como **MUY GRAVE**

EL CERTIFICADO DE APTITUD TIENE UNA VIGENCIA DE 10 AÑOS, TRANSCURRIDOS LOS CUALES ES PRECISO RENOVARLO SIGUIENDO EL MISMO PROCEDIMIENTO Y DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A SU CADUCIDAD.



EL CERTIFICADO DE APTITUD



