

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS



¿Qué es la Inspección técnica de edificios?

La Inspección técnica de edificios (en adelante ITE) tiene por objeto evaluar el estado de conservación del edificio y el cumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios.

Además, determinará las obras y trabajos de conservación que hay que realizar si son necesarios para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y accesibilidad del edificio.

¿Qué edificios deben realizar la ITE en Peñaranda de Bracamonte?

Para los municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000, solo será obligatoria para los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar.

¿Cuándo hay que realizar la ITE?

La primera ITE hay que realizarla dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumpla 40 años, desde la fecha de terminación de su construcción o desde obras que haya realizado con carácter total o integral. Una vez pasada la primera, se debe de volver a realizar cada 10 años sucesivamente.

Los edificios de mayor antigüedad en el Municipio, se han periodificado con un calendario de inspección que puede consultar en el Ayuntamiento.

¿Quién debe realizar la ITE?

La obligación de someter a los edificios a ITE corresponde a los propietarios. En los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, la obligación puede cumplirse a través de la comunidad de propietarios o de agrupación de estas. Los propietarios están obligados a facilitar el acceso conforme la legislación de propiedad horizontal.

¿Qué ventajas tiene la ITE?

- 1.- La ITE acredita la seguridad, estabilidad estructural, salubridad, ornato público, habitabilidad, accesibilidad y la eficiencia energética del edificio.
- 2.- Verifica si el edificio es accesible o susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- 3.- Descarta daños materiales y físicos y evita reclamaciones posteriores ante hipotéticos daños derivados del mal estado del edificio.
- 4.- Se dispone de un dictamen realizado por un técnico competente que indica las obras que necesita el edificio.
- 5.- Ayuda a mantener las condiciones de calidad de vida, confort y a reducir los consumos energéticos del edificio.
- 6.- Evita la depreciación de los edificios.

¿Es obligatorio realizar la ITE?

Sí. Los propietarios de los edificios afectados deben de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad.

Es una medida de control del cumplimiento del deber de conservación cuya finalidad es el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer las condiciones comentadas.



Transcurrido un mes de este plazo, el Ayuntamiento podrá requerirles su realización en un plazo no superior al señalado al informe, salvo que se acredite la imposibilidad y se otorgue un nuevo plazo.

¿Qué ocurre si el resultado de la ITE es desfavorable?

Si no se alcanzan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, el propietario está obligado a solicitar en el plazo de tres meses la correspondiente licencia municipal, o presentar declaración responsable en su caso para realizar las obras propuestas en el informe anexo de la inspección, y a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos previstos.

Normativa técnica de aplicación

Sí. Los propietarios de los edificios afectados deben de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad.

Es una medida de control del cumplimiento del deber de conservación cuya finalidad es el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer las condiciones comentadas.

¿Qué ocurre si no se realiza la ITE?

Supone el incumplimiento de la obligación del deber de conservación, y la posibilidad de imponer sanciones o de su ejecución por parte del Ayuntamiento, repercutiendo el coste en los propietarios.

¿Cómo se realiza la ITE?

Para los municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000, solo será obligatoria para los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar.

¿Cómo se tramita la ITE?

Una vez realizada por el técnico, y dentro del mes siguiente de la fecha de emisión del certificado, el propietario deberá presentar en el Registro Municipal dicho certificado y su informe anexo, que expresará el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose las medidas para subsanar las deficiencias. Las inscripciones del Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificios, son públicas para todos los ciudadanos.

Efectos de la inspección

Si los propietarios no acreditan la realización de la ITE en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá requerir que lo hagan dentro de un plazo máximo de 3 meses, transcurrido se podrá realizar a costa de los propietarios.

Cuando de la inspección resulten deficiencias, la eficacia de la inspección queda condicionada a la certificación de la realización de las obras y trabajos de conservación requeridos en el plazo señalado.