

«LA ITE DEBE SERVIR COMO ESTÍMULO PARA LA PUESTA AL DÍA DE LOS INMUEBLES»

Rafael Niño Rabadán, secretario de la Delegación en Gipuzkoa del COAVN, explica los pormenores de las ITEs (Inspección Técnica del Edificio), una revisión obligatoria para los edificios de uso residencial de más de 50 años y para la que recomienda contar con un arquitecto profesional independiente

¿Qué es una ITE?

Para explicarlo de una manera coloquial, podríamos decir que se trata de una revisión médica a la que deben someterse los edificios de uso residencial de más de 50 años y todos obligatoriamente antes de pedir ayudas públicas económicas para su reforma o rehabilitación.

¿Qué información debe contener?

Tres indicadores que nos darán un diagnóstico completo del edificio: en primer lugar, la evaluación del estado de conservación del edificio; además, una certificación de la eficiencia energética, una cuestión a la que cada vez damos más importancia también en las viviendas; y, por último, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal.

Hay quien puede ver la ITE como una imposición de la Administración. ¿Cómo debe entenderse?

Al respecto, habría que matizar que no es algo nuevo, sino que en el Antiguo Código Civil ya viene definida la obligación del propietario de conservar su inmueble. Pese a ello, es comprensible ya que, en primer lugar, debe asumirse como una obligación. Pero, además, también hay que tomarla como el punto de partida para conocer el estado de conservación de nuestros edificios. También debe servir como estímulo para la puesta al día de nuestros hogares, ya que las condiciones en cuanto a habitabilidad y confort que hoy en día la sociedad exige no son las mismas que hace 40 o 50 años. Y, por último, debe surgir desde el deber de la conservación a través del mantenimiento.

¿Cuál es el papel del arquitecto en una ITE?

El arquitecto es el técnico más cualificado y capacitado para esta labor porque es el profesional que tiene más conocimientos sobre todas las estructuras, instalaciones y construcciones que forman parte de un edificio. Por ello, entendemos que debería convertirse en un técnico asesor de las comunidades de vecinos, ya que un inmueble necesita un profesional de confianza que vele por su conservación y mantenimiento, pero también por la calidad de vida de sus habitantes.

Las comunidades de propietarios deberían contar con un arquitecto de confianza que les asesore, ya que llegan fechas en las que hay que cumplir distintos requerimientos. Deberían elaborar una hoja de ruta para ir cumpliendo objetivos e incluso marcar un calendario para ahorrar dinero y hacer frente a esos gastos. Y no hablo de edificios antiguos, también me refiero a muchos construidos incluso en los años



EN GIPUZKOA

«En el COAVN estamos dispuestos a reunirnos con asociaciones de vecinos para resolver sus dudas e informarles en qué consiste una ITE»

90. Nos encontramos en ocasiones con que no ha habido mantenimiento de fachadas o cubiertas en edificios de 30 años, por lo que llega un punto en el que les toca hacer todo a la vez, con el desembolso que ello supone. La inversión es brutal sin esa hoja de ruta de la que hablo.

¿Cuáles son los plazos que debemos cumplir en el terreno de las ITEs?

Respecto a la conservación y mantenimiento del edificio, si éste ha cumplido 50 años, la última fecha para entregar la ITE en el Registro del Ayuntamiento es el 27 de junio de 2018. En cuanto a la certificación energética, hay que saber que las administraciones se están poniendo ya las pilas y podrán bonificar desde 2016 una correcta eficiencia energética de los

edificios y viviendas con hasta el 20% del IBI. Por último, la accesibilidad tiene también su fecha: el 4 de diciembre de 2017 deberán estar ejecutadas todas las obras de accesibilidad en viviendas de propiedad horizontal que cumplan las condiciones de 'ajustes razonables' en temas económicos y técnicos.

Éstas son tres fechas que una comunidad de propietarios o una administración de fincas debería tener grabadas para seguir esa hoja de ruta y saber qué es lo que deben hacer en cada momento. Una vivienda es la mayor inversión económica que hacemos en nuestra vida y debemos conservarla. Pero si además mejoramos las condiciones de habitabilidad y confort, estamos revalorizando esa inversión tan importante. Y con una adecuación de nuestro inmueble, además mejoramos nuestra calidad de vida.

Siempre prefiero pensar en positivo, pero si no se cumplen estos plazos, la Administración ya ha previsto sanciones.

Quizás a muchos lectores no les suene demasiado lo que está contando. ¿Cree que se ha informado de manera adecuada sobre estos procesos?

El COAVN lleva años colaborando con el Gobierno Vasco para elaborar una metodología común con el fin de analizar desde un mismo punto de vista el estado de conservación de los inmuebles. Desde la Delegación en Gipuzkoa del COAVN llevamos realizando desde el pasado año charlas con diferentes Asociaciones de Vecinos y otros colegios profesionales para explicarles en qué consiste una ITE. En algunos casos, hay charlas tan exitosas que las repetimos cada año.

Estamos, además, dispuestos a solucionar las dudas de cualquier asociación de vecinos que quiera saber más sobre la materia.

¿Existen ayudas para afrontar el desembolso que supone una ITE?

A nivel municipal, dependen de cada Ayuntamiento. El Gobierno Vasco, además, también tiene ayudas para particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas. Por último, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del IDAE, también otorga ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes.

¿En manos de quién debemos ponernos para realizar la ITE?

Siempre conviene que ésta la redacte un arquitecto profesional independiente. Existen casos en los que empresas constructoras ofrecen ITEs gratuitas llevadas a cabo por su propio arquitecto, por lo que ese profesional, pagado por una empresa a la que siempre le va a interesar realizar mucha obra, no es independiente.

No conviene olvidar que una ITE puede dar lugar a obras obligatorias en el edificio, en algunos casos inmediatas, en otros en el plazo máximo de un año. Un trabajo bien hecho tiene su precio, por lo que no debemos dejarnos guiar por el precio más bajo y sí por la experiencia del arquitecto, ya que no es sencillo diagnosticar qué necesita un edificio y cómo rehabilitarlo.

En la Delegación en Gipuzkoa del COAVN contamos con un listado de arquitectos colegiados para elaborar ITEs, si así nos lo solicita una comunidad de propietarios, un administrador de fincas o cualquier ciudadano.

REMITIDO

+INFO

COAVN

GIPUZKOA

Dirección: Paseo Francia, 11 - 20012 Donostia - San Sebastián

Teléfono: 93 320 194

web: www.coavnss.org

Email: secretaria@coavnss.org

////////////////////////////////////