

Joseba SALBADOR | DONOSTIA

# LLEGA LA HORA DE LA VERDAD PARA LAS CASAS ANTIGUAS

Los edificios que tengan más de 50 años deberán realizar la Inspección Técnica obligatoriamente antes de 2018

Los edificios de uso residencial que tengan ya más de 50 años o los cumplan de aquí a 2017 están obligados a realizar la Inspección Técnica antes de 2018, un dictamen que permite conocer el estado de conservación del inmueble y establece los plazos para la reparación de las deficiencias observadas.

Por tanto, la cuenta atrás ya está en marcha. En un principio, el Gobierno Vasco fijó 2015 como plazo para la realizar dicha inspección, pero posteriormente la normativa se adaptó a la de ámbito estatal, que fija el plazo en 2018. Aunque ello llevó a relajarse a muchas comunidades de vecinos, lo cierto es que el plazo se acerca y cada vez son más las comunidades de vecinos que en los últimos meses están contratando los servicios de un arquitecto para realizar la ITE.

Concretamente, el plazo de presentación de la inspección queda establecido el 27 de junio de 2018 para todos los edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017, y a partir de dicha fecha será de un año, a contar desde el momento en que cumplan 50 años.

En el caso de Navarra— donde a este examen se le conoce como Informe de Evaluación (IEE)—, los inmuebles que alcanzaron en 2013 una antigüedad de cien años o más deberán disponer del informe antes de finales de este

año, mientras los que tenían una antigüedad de al menos 50 años en 2013 deberán disponer del estudio para el 1 de enero de 2018.

La Inspección Técnica de Edificios no es otra cosa que un diagnóstico del inmueble para comprobar en qué situación se encuentran sus elementos principales con respecto a la seguridad y a las condiciones de habitabilidad. Para ello, se elabora un plan de intervención, en su caso, y un plan de mantenimiento y conservación que permitan ampliar la vida útil del edificio.

La ITE, que tiene una validez de diez años y cuyo coste ronda los 2.000 euros, es una inspección visual que se circunscribe a los elementos comunes del inmueble en lo que se refiere a cubiertas, estructura, fachadas e instalaciones de agua —tanto de abastecimiento como de evacuación—.

Actualmente, el informe incluye una segunda parte referida al certificado de eficiencia energética y una tercera a las condiciones de accesibilidad. Estos dos últimos apartados únicamente



La ITE es un trámite necesario para poder recibir ayudas económicas. J.MANTEROLA | ARP

tienen carácter informativo y su aplicación no conlleva, hoy por hoy, ninguna obligatoriedad. No obstante, el certificado de eficiencia energética es válido también para los casos de los pisos que se ponen a la venta o en alquiler, que están obligados a obtener un certificado individual de eficiencia energética.

El informe de la ITE puede contemplar cinco niveles de actuación en función de la gravedad de las deficiencias observadas, y pueden requerir de una actuación «inmediata», en menos de 24 horas, en supuestos de deterioro extremo «con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, o montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos».

El segundo y tercer nivel, «muy urgente» y «urgente», establecen unos plazos de seis meses y un año para corregir las deficiencias detectadas, respec-

## «La ITE constituye una herramienta muy útil»

### JUDITH UBARRECHENA

Vocal del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro

Judith Ubarrechena es vocal de la delegación guipuzcoana del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, que desde hace año y medio está llevando a cabo una serie de charlas divulgativas por los principales municipios del territorio (el próximo día 25 estarán en Zumarraga).

**¿Cómo están acogiendo las comunidades de propietarios este nuevo requisito?**

Al principio, se lo tomaron como otra obligación más, como otro peaje que hay que pagar a la administración, y es por ello que decidimos iniciar las charlas divulgativas, que llevan como título "Una herramienta útil para las comunidades". Porque, en realidad, la ITE constituye un magnífico instrumento para que una comunidad de propietarios pueda saber, primero, cómo está su edificio, y después, cuáles son las prioridades, así como saber en qué orden de costes

se va a mover, lo que le permite prever con antelación los desembolsos económicos.

**¿Cuál es el porcentaje de viviendas que ha realizado ya la Inspección?**

Los datos los lleva el Gobierno Vasco, pero por ejemplo, en Azkoitia, donde dimos la última charla, si los edificios que tienen que hacer la inspección superan los 300, los que ya lo han hecho no llegan a 50. Por eso recomendamos que no se espere hasta el último minuto, ya que no vamos a poder atender a todos debidamente.

**¿Existe subvención para realizar la ITE?**

Actualmente no. En un principio, el Gobierno Vasco otorgaba una subvención a fondo perdido de hasta 1.000 euros, pero esa subvención tal cual ha desaparecido. Otra cosa es que, como consecuencia de la ITE, se inicie un expediente de reforma en

cuyo presupuesto se incluya el coste de la inspección. Además, conviene recordar que dentro del abanico de subvenciones que existen en la actualidad —municipales, autonómicas y estatales—, hay unas ayudas muy importantes a fondo perdido del IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) para todo lo referido a la mejora de la eficiencia energética, que pueden alcanzar el 30% del presupuesto.

**¿Cuál es el coste de una Inspección?**

El importe de la ITE no está regulado como en otros países, pero el costo de una inspección bien realizada puede rondar los 2.000 euros en el caso de un edificio de estructura de hormigón de 30 viviendas. Pero como el mercado es abierto, se pueden encontrar ofertas mucho más baratas, aunque hay que desconfiar de ellas. Asimismo, también es importante insistir en que las ITE las realicen profesionales independientes, que no vengan de la mano de empresas, porque esa es la mejor forma en que el técnico defienda ante todo los intereses de la comunidad, sobre todo en los casos en que se tenga que realizar una obra. J.S.



tivamente, mientras el cuarto se refiere a las deficiencias puntuales que requieren de una actuación específica, y el quinto a las lesiones que por su levedad no entrañan riesgo y se pueden subsanar con un mantenimiento apropiado.

En el caso de Nafarroa, el decreto foral establece que el informe concluirá si el inmueble es o no «apto». Así, se han establecido cuatro categorías: «apto», cuando no existan deficiencias; «apto con deficiencias leves», que pueden ser subsanadas durante los quince años de validez del informe; «no apto provisionalmente», por deficiencias graves o generalizadas a corregir en menos de un año, cuando no representen peligro para usuarios del edificio o viandantes; y «no apto», por deficiencias severas muy graves de difícil arreglo porque comprometen la estabilidad, o menos graves, que puedan corregirse mediante actuaciones de rehabilitación que podrán ser subvencionables, y cuya subsanación precisa un plazo mayor a un año.

El informe, una vez elaborado, se facilitan a los propietarios del edificio, que deben entregarlo en el Ayuntamiento, que es el encargado del control de su cumplimiento.

En caso de que las comunidades de vecinos obligadas a realizar la inspección no la lleven a cabo, el Ayuntamiento podrá requerir su realización en un plazo de dos meses.

Transcurrido dicho periodo sin dar cumplimiento al requerimiento, el Ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la ITE a costa de los obligados. Lo mismo sucederá en el caso de que se haya dictaminado alguno de los

## CASERÍOS

**Aunque en un principio las viviendas unifamiliares sin fachada a la vía pública estaban exentas de realizar la ITE, las últimas actualizaciones de la Ley de Vivienda obligan a este tipo de viviendas a realizarla. En este apartado se incluyen, por ejemplo, los caseríos.**

tres grados de intervención más graves y no haberse realizado las obras.

El número de edificios que deben presentar la ITE asciende en la CAV a unos 90.000, esto es, el 53% del parque inmobiliario. Por territorios, el mayor porcentaje se encuentra en Bizkaia, con el 52%, seguido de Gipuzkoa, con el 28% y de Araba, con el 20%.

Aunque en un principio las viviendas unifamiliares sin fachada a la vía pública estaban exentas de realizar la ITE, las últimas actualizaciones de la Ley de Vivienda han introducido un cambio de criterio que finalmente obliga a este tipo de viviendas a realizarla. En este apartado se incluyen, por ejemplo, los caseríos, según confirma el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

### AYUDAS ECONÓMICAS

La confección de la ITE constituye un trámite necesario para poder recibir ayudas económicas para la ejecución de trabajos de rehabilitación o reforma, y tam-

bién deberán llevarlo a cabo los propietarios de los inmuebles de más de diez años que tengan previsto solicitar ayudas al Gobierno Vasco para acometer obras de rehabilitación.

Así, el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro recomienda que las comunidades que se estén planteando llevar a cabo algún tipo de obra realicen primeramente la ITE, con el fin de conocer qué es lo que le hace falta al edificio.

En la actualidad el Gobierno Vasco no ofrece ayudas directas para contratar la ejecución de una ITE, y solo se ofrecerán en los casos en los que esté asociado a una rehabilitación del edificio.

En Nafarroa, el Gobierno subvencionará los costes de realizar el informe si en los cinco años siguientes a su redacción se promueve un expediente de rehabilitación protegida.

El resto de edificios que soliciten la calificación provisional como rehabilitación protegida deberán efectuar el Informe de Evaluación previa o simultáneamente a la redacción del proyecto de rehabilitación.

Asimismo, todos los edificios que no sean accesibles para las personas con discapacidad deberán haber efectuado las obras necesarias para solucionarlo antes del 4 de diciembre de 2017, se cuente o no con un informe de evaluación de edificios.

Toda la información relacionada con la ITE se encuentra en el Registro único del Gobierno Vasco y se canaliza a través de la web [www.euskadi.net/ite](http://www.euskadi.net/ite) o [www.euskoregite.com](http://www.euskoregite.com), donde se pueden consultar los datos de cada edificio y calendarios para el cumplimiento de la ITE. En Nafarroa, puede consultarse la web [www.navarra.es](http://www.navarra.es) y acceder a la sección de «trámites».

## Preguntas más frecuentes

### ¿Qué es una ITE?

La ITE es el dictamen, emitido por técnicos competentes, mediante el cual se podrá conocer el estado general de un edificio, basándose en la inspección visual del mismo. Consta de un informe de la inspección y un dictamen con la opinión sobre las condiciones del edificio y los criterios de intervención.

### ¿Es obligatorio realizar una ITE?

Es obligatorio para los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de antigüedad superior a 50 años siempre que sea de uso residencial.

### ¿Y si no se realiza la ITE del edificio?

Las edificaciones de uso residencial de más de cincuenta años no recibirán ayudas económicas para la realización de trabajos de rehabilitación o reforma si no se ha realizado previamente una ITE.

### ¿Quién debe encargarse de una ITE?

La ITE debe ser encargada por los propietarios del inmueble.

### ¿Cuánto cuesta la ITE?

El importe de la ITE no está regulado, por lo que su precio dependerá del tipo de edificio y de lo que establezcan los profesionales autorizados de manera individual. En cualquier caso, puede rondar los 2.000 euros para un edificio medio de 30 viviendas.

### ¿Qué obligaciones conlleva para los propietarios la realización de una ITE?

En la ITE se dictaminan las deficiencias observadas y se establecen unos plazos para su reparación.

### ¿Una vez realizada, qué se hace con la ITE?

Los propietarios deberán tramitarla en las administraciones públicas correspondientes.



**ELORRIN**  
KONTRATAK

Lapurdi, 17 – 48960 GALDAKAO  
Tel. 94 457 24 58 • Fax: 94 457 34 13  
E-mail: [elorrin@elorrin.com](mailto:elorrin@elorrin.com)

