

¿Qué ventajas tiene la Inspección técnica de edificios?

Realizar la inspección y obtener el resultado favorable:

- Acredita el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad estructural, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, garantizando su durabilidad.
- Se descartan daños materiales y riesgos físicos para las personas y se evitan reclamaciones de terceros ante hipotéticos daños derivados de un mal estado del edificio.
- Se mantienen o se alcanzan las condiciones de confort y ayuda a reducir los consumos energéticos. Verifica si el edificio es accesible o si es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- Al realizarse por un técnico competente y con una visión global, las obras que precise el edificio serán las óptimas y evaluadas con eficacia y rentabilidad.
- Aporta tranquilidad a sus ocupantes evitando costosas reparaciones por el agravamiento de las deficiencias al detectarlas con prontitud.
- Se evita la depreciación de los edificios manteniendo o aumentando su valor de mercado y mejorando las expectativas de alquiler o venta, ya que una ITE favorable constituye una garantía para vendedores, compradores o arrendatarios del buen estado del inmueble.

¿En qué consiste la Inspección técnica de edificios?

La Inspección técnica de edificios consiste en evaluar el estado de conservación de los edificios, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, obtener la certificación de la eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente y determinar las obras y trabajos de mantenimiento precisos, y su realización

el plazo señalado al efecto, para cumplir con el deber de conservación impuesto por la normativa urbanística vigente.

¿A qué edificios afecta la Inspección técnica de edificios?

La Inspección técnica de edificios afecta a toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino.

¿Cuándo hay que realizar la Inspección técnica de edificios?

La primera Inspección Técnica deberá presentarse dentro del año siguiente a aquél en que el edificio cumpla cuarenta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral.

Una vez cumplida la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año siguiente a aquél en que cumplan diez años desde la anterior inspección.

¿Quien tiene que realizar la Inspección técnica de edificios?

Los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de edificios, serán quienes deban realizar la inspección de los mismos en cumplimiento de la normativa vigente. En el caso de viviendas o locales integrados en una Comunidad de Propietarios, el deber de inspección corresponde a la propia Comunidad.

¿Por qué es obligatorio realizar la Inspección técnica de edificios?

Porque todos los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad.

La Inspección técnica de edificios se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación teniendo como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las actuaciones que sean necesarias para mantener o reponer las referidas condiciones.

La no realización de la ITE supone el incumplimiento de la obligación del deber de conservación y por tanto conllevará su ejecución por el Ayuntamiento, repercutiendo el coste en los propietarios del edificio, y en su caso, la imposición de sanciones.

¿Cuáles son los aspectos que debe analizar la inspección técnica?

La inspección técnica deberá analizar y reflejar en el informe, los siguientes aspectos:

- a) Las condiciones de seguridad, con especial atención a los elementos vinculados directamente a la estabilidad, consolidación estructural, estanqueidad, en general a la seguridad de la construcción y de las personas, y además, valorar la seguridad estructural, en caso de incendio y de utilización del edificio.
- b) Las condiciones de salubridad, ornato público, habitabilidad y accesibilidad, según el destino del edificio inspeccionado.
- c) Análisis del cumplimiento de los deberes de uso y dotación de servicios, comprobando si la construcción se destina a usos que no estén prohibidos en la normativa y si cuenta con los servicios exigibles según su situación, uso y demás características.
- d) Análisis del cumplimiento de las demás condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción y la restante normativa sectorial, salvo cuando dicha normativa regule su propio sistema de inspección obligatoria.
- e) Las obras, trabajos de conservación y demás medidas que sean precisas para mantener o reponer las condiciones exigibles, incluyendo un calendario de plazos para su ejecución. Las obras de carácter urgente, cuando procedan, se detallarán aparte con su justificación y su propio plazo.

¿Cómo se realiza la Inspección técnica de edificios?

La inspección se llevará a cabo por técnicos competentes, de acuerdo con sus competencias y especialidades, ajustándose a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan respecto del estado real del inmueble.

¿Cómo se tramita la Inspección técnica de edificios ante el Ayuntamiento?

La inspección deberá consignarse en un certificado suscrito por el técnico que realice la inspección técnica, al que se adjuntará siempre un informe anexo. Dicho certificado indicará el resultado de la inspección que será favorable o desfavorable, según proceda.

Una vez realizada la inspección por el técnico inspector y dentro del mes siguiente de la fecha de emisión del certificado de la inspección técnica, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal el dicho certificado y su informe anexo, en el que se expresará claramente el resultado de la inspección, sea favorable o desfavorable, incluyéndose en este caso las medidas que se dictan para subsanar las deficiencias.

Las inspecciones técnicas se inscribirán en el Registro Municipal de Inspección técnica de edificios, siendo públicos los datos contenidos de éste Registro, pudiendo los ciudadanos solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

¿Qué ocurre si el resultado de la inspección técnica es desfavorable?

Dado que no se alcanzan cualquiera de 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 técnica y a iniciarlas y ejecutarlas en los plazos previstos.

¿Cuánto cuesta la Inspección técnica de edificios?

La ITE no es ningún impuesto municipal. Para presentarla ante el Ayuntamiento solo hay que abonar una tasa por gastos de tramitación.

Se trata de una revisión del edificio, por lo que el propietario o la Comunidad en su caso, deberá de acordar el precio con el técnico competente al que contrate para realizar dicha inspección, que dependerá tanto de sus características estructurales y constructivas, superficie así como de la complejidad de la inspección.

Las obras que fuesen necesarias para acreditar una ITE con resultado favorable, dependerá del alcance y magnitud de las mismas. El propietario del edificio o la Comunidad en su caso, acordará directamente las obras con la empresa o profesionales que hayan de llevarlas a cabo.

Normativa de aplicación.

La Ordenanza Municipal de las Inspecciones Técnicas de Construcciones justifica su regulación de acuerdo con los artículos 110 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y 315 a 318 del Reglamento que la desarrolla.



Servicio de Inspecciones y Obras

Iscar Peyra, 24-26. 37002 Salamanca

Tfno. 923 279131/53

www.aytosalamanca.es

e-mail: inspecciones.urbanismo@aytosalamanca.es

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS



Conozcamos la ITE



Ayuntamiento de Salamanca

2020