

Inspección Técnica de Edificios Castilla y León



¿Qué es la Inspección Técnica de Edificios?

La inspección técnica de Edificios (ITE) tiene por objeto evaluar periódicamente el estado de conservación del edificio y el cumplimiento por parte de los propietarios del deber de su conservación. También sirve para determinar las obras y trabajos de conservación precisos para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y accesibilidad del edificio.

¿Qué edificios deben realizar la ITE?

Dependiendo del nº de habitantes del municipio deben realizarla:

- Todo tipo de edificaciones: Los propietarios de edificios de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o de más de 5.000 habitantes que se encuentren incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014 de 27 de noviembre

- Sólo los edificios de uso residencial en tipología no unifamiliar: Para aquellos municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes y a los de más de 2.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o que se encuentren incluidos en las áreas funcionales estables definidas en la Ley 9/2014 de 27 de noviembre

¿Cuándo hay que realizar la ITE?

La primera inspección debe efectuarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla **40 años** desde la fecha de terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral. Una vez pasada la primera ITE, deberá volverse a realizar cada 10 años sucesivamente.

Hay ayuntamientos que han periodificado un calendario de inspección por lo que debe consultar con su Ayuntamiento si dispone de un periodo específico de presentación de la inspección.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

La ITE está regulada por los artículos 110 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y las modificaciones incluidas en el Decreto 6/2016 de 3 de marzo.

Hay Ayuntamientos que han desarrollado una ordenanza propia para establecer de forma específica el procedimiento de recogida y gestión de las mismas. Consulta con tu Ayuntamiento si disponen de una ordenanza propia.

¿Es obligatorio realizar la ITE?

Sí. La ITE obliga a los propietarios de todos los edificios afectados de los municipios definidos en el artículo anterior, siendo responsable las Comunidades de Propietarios en el caso de edificios de viviendas o locales integrados en la misma.

La obligación de someter los edificios a inspección técnica corresponde a sus propietarios, dado que son los que tienen el deber de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

¿Qué supone no realizar la ITE?

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

Qué debes saber de la ITE

¿Cómo se tramita la ITE?

Una vez realizada la inspección por el técnico inspector y dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deba realizarse, el propietario del inmueble inspeccionado deberá presentar en el registro municipal el Certificado de la inspección técnica 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 este Registro para todos los ciudadanos.

Efectos de la inspección

Si los propietarios **no acreditan la realización de la inspección técnica** en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá requerirles que lo hagan dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrán realizar la inspección de oficio a costa de los propietarios.

Cuando de la inspección presentada resulten deficiencias, la eficacia de la inspección quedará condicionada a la **certificación de la realización efectiva de las obras** y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible en el plazo señalado al efecto.

Transcurrido un mes desde finalización de este plazo, el Ayuntamiento podrá requerirles para que lo hagan dentro de un plazo no superior al señalado en el informe de inspección, salvo que acredite la imposibilidad de presentar la certificación y el Ayuntamiento le otorgue un nuevo plazo.

Si el resultado es favorable finaliza el proceso y deberá repetirla dentro de diez años.

¿Cuánto cuesta la inspección técnica de edificios?

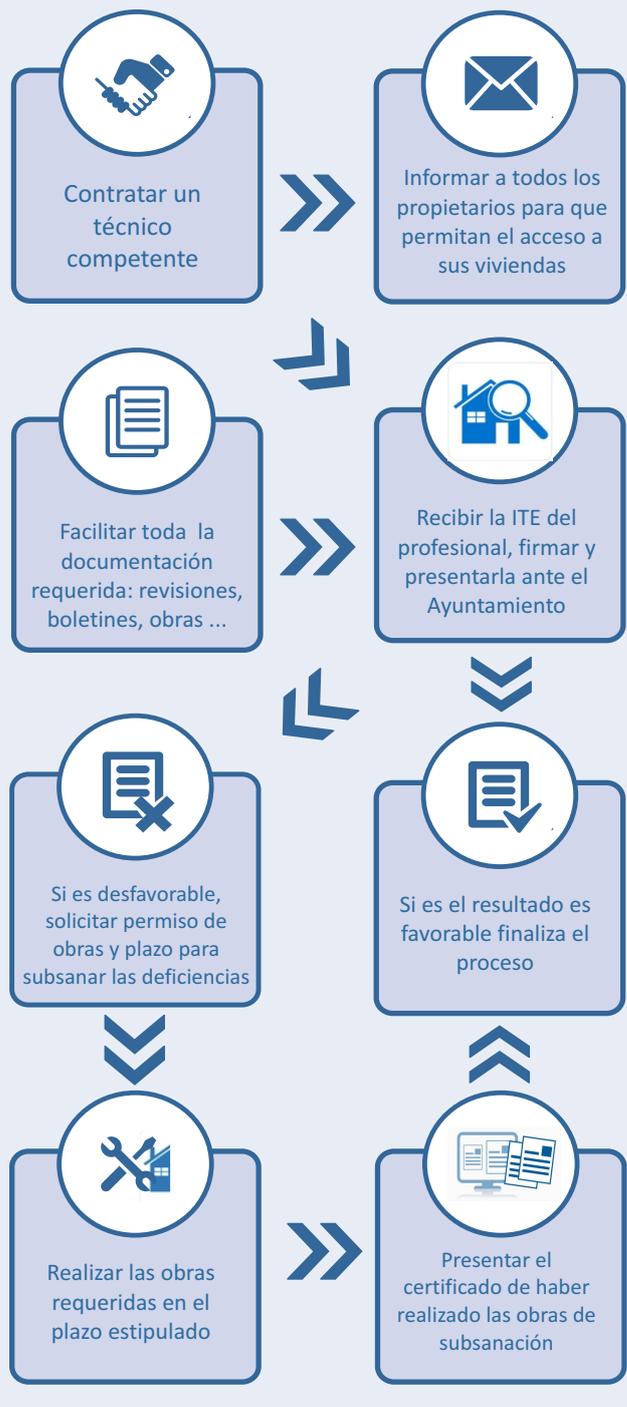
La ITE no es ningún impuesto municipal y normalmente no hay que pagar nada al Ayuntamiento por tramitarla. Consulte con su Ayuntamiento si cobran alguna tasa por gastos de tramitación.

El propietario o la Comunidad de Propietarios deberá acordar el precio con el técnico que contrate para su realización, el cuál variará en función de la superficie del inmueble, la antigüedad, nº de viviendas o si existen sótanos, garajes u otros locales con usos diferentes. Las obras que en su caso se deriven de la ITE dependerán del alcance y magnitud de las mismas y deberá acordarlo con la empresa y los profesionales que vayan a llevarlas a cabo.

Más información

Dirígete a tu Ayuntamiento donde te podrán informar sobre todos los aspectos relacionados con la ITE, y en caso contrario puede solicitar más información en la web de la Junta de Castilla y León o de entidades colaboradoras con el Instituto de la Construcción de Castilla y León o los Colegios Profesionales de los técnicos competentes.

Pasos para realizar la ITE



Ventajas de la ITE



Acredita la seguridad, estabilidad estructural, salubridad, ornato público y habitabilidad, accesibilidad y la eficiencia energética de tu edificio



Descarta daños materiales y físicos y evita reclamaciones posteriores ante hipotéticos daños derivados del mal estado del edificio.



Ayuda a mantener las condiciones de calidad de vida, de confort y a reducir los consumos energéticos en el edificio.



Verificar si el edificio es accesible o si es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.



Disponemos del dictámen de un técnico competente que nos indica las obras que realmente precisa el edificio, evaluadas con eficacia y rentabilidad



Evita la depreciación de los edificios mejorando las expectativas de alquiler o venta, ya que una ITE favorable siempre constituye una garantía.