

La INSPECCIÓN TÉCNICA de EDIFICIOS (ITE)

Guía rápida

EUSKO JAURLARITZA

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES

**PERTSONA HELBURU
COMPROMISO CON LAS PERSONAS**



ÍNDICE

- Resumen introductorio
- ¿Qué es la ITE?
- ¿Por qué la ITE?
- ¿Qué elementos vigila la ITE?
- ¿Cómo se hace la ITE?
- ¿Qué resultados o calificaciones contempla la ITE?
- ¿Quiénes están obligados?
 - Obligación de disponer la ITE
 - Obligación de presentar la ITE en el Ayuntamiento
 - Datos aproximados
- ¿Quién puede realizar la ITE?
- ¿Cuánto cuesta la ITE?
- ¿Cuándo hay que presentar la ITE?
- ¿Cómo se presenta la ITE en el registro?
- ¿Cómo se controla la presentación de las ITEs?
- ¿Qué pasa si no se cumple la obligación de presentar la ITE?
- ¿Dónde se encuentra la información relacionada con la ITE?
 - Información para las administraciones
 - Información para el público:
 - **www.euskadi.net/ite**
 - **www.euskoregite.com**
- ¿Cuál es el marco normativo?
- Ámbito estatal
 - Ámbito CAPV
 - Confluencia de competencias Estado - CAPV
 - Otras normativas confluyentes



RESUMEN INTRODUCTORIO

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una obligación de la propiedad de:

- toda **edificación o construcción** catalogada o protegida con independencia de su antigüedad y régimen de protección.
- toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a 50 años.
- todas aquellas edificaciones que, independientemente de su edad y de su uso, pretendan acogerse a las ayudas públicas para la conservación, mejora de la accesibilidad o eficiencia energética de dichas construcciones.

> La **normativa** que contempla esta obligación se regula en el artículo 16 de la Ley estatal de Ordenación de la Edificación (LOE), que establece la obligación de la propiedad de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, en consonancia con las inspecciones técnicas reguladas por la normativa autonómica. Asimismo, la ley 8/2007 de suelo, en su art.9 regula dentro del derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones la obligación de conservarlos en las condiciones legales exigibles, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

La Ley vasca 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo regula dicha obligación, y su desarrollo reglamentario se realiza por medio del decreto de la CAPV 241/2012 de 21 de noviembre de 2012.

Asimismo, la aprobación de la Ley estatal 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación, establece que la propiedad podrá ser requerida por la Administración competente, para que acredite la situación en la que se encuentran los inmuebles, al menos en relación con el estado de **conservación del edificio** y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre **accesibilidad universal**, así como sobre el grado de **eficiencia energética** de los mismos.

Además, la mencionada ley estatal deroga el calendario de fechas para la realización de la inspección técnica de edificios establecido en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que finalizaba en 2015 y que se consideraba insuficiente para la realización de las ITEs de todas las viviendas afectadas, estableciendo un plazo más amplio (hasta el 27 de junio de 2018). Con ello se posibilita que los ayuntamientos establezcan un calendario más progresivo para que la presentación obligatoria de ITEs se realice de forma gradual y el parque inmobiliario se adecue a las condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y eficiencia energética que ya son demandables en virtud de la legislación vigente.

El Decreto 80/2014, de 20 de mayo, modifica el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la CAPV, ampliando el contenido en materia de accesibilidad y certificación de eficiencia energética del edificio, así como los plazos de presentación.

> La **finalidad** de la Inspección Técnica es permitir a la propiedad de los edificios, a las personas que habitan en las viviendas, y a las administraciones, conocer **el estado de los edificios** para garantizar su buen estado y seguridad. De esta manera, la ITE revelará las lesiones y deterioros de la edificación con el objetivo de elaborar un plan de intervención, en su caso, y un plan de mantenimiento y conservación que permitan **ampliar la vida útil del edificio**.

> La **ITE** se concreta en una inspección visual recogida en un informe redactado por técnico competente, que se presentará en el ayuntamiento correspondiente. Comprende :

- un informe – dictamen de la estructura, fachada, cubierta e instalaciones, con objeto de conocer **el estado constructivo del edificio** y sus posibles patologías
- la certificación de **la eficiencia energética**, basada en la toma de datos de la envolvente e instalaciones, y posibilidades de mejora
- un informe sobre las condiciones básicas de **accesibilidad** del edificio, y posibilidades de mejora.

> La ITE establece **5 grados de actuación** en el edificio, según su estado. En caso de que se dictamine la realización de obras de reparación, deberá presentarse en el ayuntamiento correspondiente el certificado de subsanación de deficiencias, después de efectuados los trabajos.

Una vez finalizado el proceso de la ITE, y en el plazo de un año, se deberá disponer de un Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, que será elaborado por un técnico competente.

> La información del inmueble y la aplicación correspondiente se puede descargar desde la plataforma web del registro (acceso a través del sitio web del Departamento **www.euskadi.net/ite** o desde **www.euskoregite.com**). La **presentación** de la ITE se debe realizar por parte de la propiedad en el ayuntamiento correspondiente (en papel, en archivos XML, y en formato pdf en un CD). Esta información se remite posteriormente al registro de Gobierno Vasco a través de la aplicación EuskoRegite.



El plazo de presentación de la ITE es hasta 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.

> Aquellos edificios que incumplan la obligación de presentar la ITE, o de ejecutar las obras derivadas del grado de actuación 1, 2 o 3, cometerán una **infracción urbanística**, tipificada en la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y en normativas vigentes.



QUÉ ES LA ITE

La ITE es una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta, y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio.

La ITE incluye la realización del certificado de **eficiencia energética**¹ (toma de datos de la envolvente del edificio y de sus instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio) y la recogida de datos sobre la **accesibilidad** (cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas).

La ITE se concreta en la realización de un **informe y dictamen correspondiente realizado por técnico facultativo**. (Sólo estarán facultados los **Arquitectos y Aparejadores**)

La ITE es la herramienta de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y es equivalente al IEE (Informe de Evaluación de Edificios), que se aplica según la normativa estatal en el resto del Estado². Ambas aplicaciones comparten el objeto y los apartados de inspección: Conservación, Accesibilidad y Eficiencia Energética.

¹ Los edificios que dispongan de ITE contarán, por tanto, con el Certificado de Eficiencia Energética, herramienta impulsada por la normativa europea, según el procedimiento establecido en el Real decreto 235/2013.

² La confluencia de compatibilidades entre la ITE vasca y el IEE ha sido resuelta en la resolución del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, de 31 de marzo de 2014, según la cual se establece que **el IEE y la ITE Vasca son equivalentes**, y por lo tanto, la ITE es la herramienta que debe aplicarse en el ámbito de la CAPV.

Puede consultarse la resolución en el último punto de esta guía "Marco Normativo".



POR QUÉ LA ITE

Para garantizar el buen estado y la seguridad de los edificios: A través de la ITE se evitan riesgos y posibles daños físicos para las personas que ocupan los inmuebles o que están en su entorno.

Para fomentar la conservación y el mantenimiento de los edificios: La ITE permite acometer las medidas necesarias para prolongar la vida útil del edificio, ya que es el primer paso para el plan de mantenimiento.

Para evitar problemas más graves y situaciones irresolubles: La ITE previene intervenciones o rehabilitaciones más costosas para los propietarios.

Para impulsar la accesibilidad universal y la eficiencia energética: La ITE identifica las necesidades del edificio y las medidas a tomar para garantizar la accesibilidad a todas las personas y promover el consumo energético eficiente.

Para promover la actividad económica en el sector inmobiliario y de la construcción: La ITE impulsa la rehabilitación de edificios y ofrece información relevante a los potenciales compradores de vivienda.

Para conseguir que las ayudas a la rehabilitación se destinen a los elementos estructurales que realmente lo necesitan³. La ITE es condición indispensable para acceder a las ayudas públicas, por lo que se convierte en una herramienta de control para garantizar la correcta utilización de las subvenciones.

³ El decreto de modificación incorpora la obligatoriedad de que todos los edificios que soliciten ayudas públicas para la reforma o rehabilitación deberán contar previamente con la ITE, independientemente de su edad.

Se deberá presentar la ITE en el caso de ayudas a las comunidades de vecinos, no en el caso de ayuda individual a la vivienda.

QUE ELEMENTOS VIGILA LA ITE

La ITE se realiza básicamente sobre los tres principales elementos comunes del edificio:

- Estructura
- Fachada
- Cubierta
- Instalaciones de abastecimiento y distribución de agua, y de saneamiento y evacuación.

El estado de cada uno de estos elementos vendrá definido por la existencia de sensores o indicadores de defectos:

- Fisuras
- Humedades
- Desprendimientos
- Deformaciones

Para detectar estos sensores, se considera conveniente realizar al menos una inspección que englobe el 55% de la superficie total del edificio. (Porcentaje recomendado, la cifra no está regulada).

Específicamente, el **decreto de modificación** indica lo siguiente:

Artículo 4:

*La ITE es una inspección visual de la **estructura, fachada y cubierta, y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento**, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio. Además, incluirá una **toma de datos de la envolvente del edificio, e instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.***

Artículo 5:

- a) Identificar las lesiones y deterioros detectados visualmente durante la inspección, producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.*
- b) Realizar una pre-diagnóstico de las posibles causas de las patologías observadas y del estado de conservación de los edificios.*
- c) Clasificar, por orden de gravedad, los males detectados y su interrelación.*



- d) Evaluar la importancia del daño y dictaminar sobre la necesidad de intervenir, y recomendar el tipo de intervención adecuado.*
- e) Determinar las condiciones básicas de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.*
- f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de certificar la eficiencia energética del edificio o de las viviendas y locales.*

CÓMO SE HACE LA ITE

El técnico autorizado para realizar la ITE debe rellenar un informe con los datos observados y, en función de su apreciación técnica, emitir un dictamen con las acciones a llevar a cabo.

El **decreto de modificación** especifica lo siguiente:

Artículo 11.– Informe-cuestionario y Dictamen de la ITE.

1.- La inspección constará de un **informe-cuestionario**, con el que se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y de un **Dictamen** detallado, en el que el personal inspector manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

- Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una indicación inicial de las obras a realizar.
- La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.”

2.– El Dictamen deberá expresar con claridad la importancia y riesgo de los daños detectados y cuáles son, a juicio del personal inspector, los tipos de intervención, necesarios.

Artículo 12.– Contenido del Dictamen de la Inspección Técnica de Edificios.

El Dictamen deberá incluir el siguiente contenido:

- a) Estado general de la estructura y cimentación.
- b) Estado general de las fachadas.
- c) Estado general de las cubiertas.
- d) Estado general de las redes comunes de fontanería y de saneamiento del edificio, así como información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio
- e) Posibles causas de las lesiones o desperfectos detectados, diferenciando la patología de los sistemas o de los materiales utilizados, así como las medidas recomendadas (desalojo, apuntalamiento, revisión periódica, etc...).
- f) Propuesta global de intervención, en la que se propondrá el personal que debe intervenir y se señalarán las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario.



- g) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, como consecuencia de inspecciones anteriores, si las hubiera.*
- h) Estimación de la necesidad de un proyecto técnico para acometer las intervenciones de reparación.*
- i) Plazo para la realización de las intervenciones.*
- j) Naturaleza de los tipos de intervención, pudiendo ser ésta inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo y/o de mantenimiento.*
- k) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.*
- l) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.*



QUÉ RESULTADOS O CALIFICACIONES CONTEMPLA LA ITE

La ITE es el primer paso del proceso de mantenimiento general del edificio. La ley contempla **5 grados**, en función del estado del edificio, que obligarán a los propietarios a tomar medidas de reparación con mayor o menor rapidez:

Grados de las actuaciones requeridas

Grado 1.– Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al servicio de extinción de incendios si no se disponen de otros medios, en supuestos de confluencia de deterioros extremos, 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, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc.

Grado 2.– Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad.

Grado 3.– Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses.

Grado 4.– Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5.– Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

QUIENES ESTÁN OBLIGADOS

Obligación de disponer la ITE

La Ley vasca de Suelo y Urbanismo de 2006 y la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, establece que todos los edificios residenciales de más de 50 años, las edificaciones y construcciones catalogados, así como los edificios de uso residencial incluidos en la categoría de “fuera de ordenación” deben de disponer de la ITE.

Obligación de presentar la ITE en el Ayuntamiento

El decreto de modificación establece que los edificios residenciales que cumplan 50 años tienen un plazo de un año para hacer y presentar la ITE en el Ayuntamiento. No obstante, para permitir la puesta al día de los edificios de más edad, el decreto de modificación contempla un calendario progresivo (aquellos edificios residenciales que tengan **50 o más** años a fecha de **27 de junio de 2017** deberán presentar la ITE antes del **28 de junio de 2018** (así como los edificios catalogados a partir de esa misma fecha).

Quedan excluidas de la obligación de presentar la ITE las viviendas unifamiliares que no tienen fachada a vía pública, salvo que el Ayuntamiento así lo requiera.

Además, los edificios cuyos titulares pretendan **acogerse a ayudas** de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la ITE con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, **independientemente de la antigüedad del edificio**. Las administraciones podrán indicar las actuaciones a subvencionar en función de los resultados de la ITE.

Datos aproximados

Distribución del número de edificios en función de su edad (datos hasta 2001):

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV	% TOTAL
< 1900	8.242	15.682	12.881	36.805	24,6%
1900-1940	2.058	9.271	6.798	18.127	12,1%
1941-1960	3.722	12.720	8.071	24.513	16,4%
1961-1980	6.457	18.389	11.522	36.368	24,3%
1981-2001	7.801	13.916	12.062	33.779	22,6%
TOTAL	28.280	69.978	51.334	149.592	100,0%



Tomando como referencia el año 1967 (para determinar los edificios que deben presentar la ITE antes de 2018), el dato total aproximado sería de **90.000 (53% del parque inmobiliario)**, en el conjunto de la CAPV. Por territorios: Araba 16.000 edificios; Bizkaia 44.000; y Gipuzkoa 30.000.

Sobre el 100% de los edificios que deben presentar la ITE antes de 2018, la distribución territorial es la siguiente: Araba 20%, Bizkaia 52%, Gipuzkoa 28%.



QUIÉN PUEDE REALIZAR LA ITE

La ITE puede ser realizada en su integridad por:

- Arquitectos
- Arquitectos Técnicos o Aparejadores

Asimismo, la certificación de eficiencia energética puede ser suscrita por Ingenieros o Ingenieros Técnico, o Técnico habilitado al efecto.

No existe un registro oficial de personal autorizado. Todos los profesionales que cuenten con dicha titulación, ya sea de forma individual como profesional liberal o trabajando en una Entidad de Control de Calidad de la Edificación, pueden efectuar esta tarea.

Las entidades y profesionales adjuntarán, junto con la documentación de cada ITE realizada, una declaración responsable de acuerdo al modelo recogido en el anexo II. Esta declaración permitirá elaborar la inspección técnica correspondiente, para la que declaran cumplir los requisitos exigibles como personal inspector de la edificación, tanto a la entidad como al o la profesional.

La ciudadanía puede elegir libremente al profesional que desee.

El capítulo II del **decreto** establece lo siguiente en cuanto al personal inspector:

Artículo 7.– Personal encargado de la elaboración de la Inspección.

1.– La ITE será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.



CUÁNTO CUESTA LA ITE

El importe de la ITE no está regulado, por lo que su precio dependerá de lo que establezcan los profesionales autorizados de manera individual.

Dado que existe libertad de elección de profesionales, los propietarios podrán solicitar los presupuestos que deseen y optar por el más adecuado a sus intereses.



CUÁNDO HAY QUE PRESENTAR LA ITE

Como se ha mencionado anteriormente, la última modificación recoge un nuevo calendario de plazos:

Primera.– Programación general de las actuaciones sometidas a ITE.

Con el objeto de procurar una ejecución ordenada de la inspección técnica de los edificios en función de su antigüedad, en el marco del artículo 13, y sin perjuicio, en su caso, de la planificación municipal conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, las ITE se efectuarán conforme a la programación que a continuación se establece:

a.- Tendrán de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE todos los edificios de uso residencial enmarcados en el ámbito de aplicación de este decreto, que a fecha de 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años, salvo que ya, en esa fecha, contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con lo previsto en este Decreto.

b.- Los edificios de uso residencial que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto y cumplan 50 años a partir del 28 de junio de 2017, y los edificios catalogados a partir de esa misma fecha, deberán realizar la ITE en el plazo de un año desde que el edificio cumpla dicha antigüedad –en el caso de edificios de uso residencial–, o, desde la fecha de su calificación como tal –en el caso de ser catalogado–.

Se entiende como **edad de la edificación** a efectos de este Decreto, el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, que **se acreditará** mediante alguno de los siguientes documentos, por orden preferente:

- licencia de primera ocupación del edificio;
- certificado final de obras;
- licencia de obras;
- la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

La información sobre la edad del edificio puede ser consultada en el catastro, en el Ayuntamiento, o a través de la información pública de la plataforma EUSKOREGITE.

Posteriormente, cada diez años, deberá realizarse una nueva Inspección que vuelva a analizar, a la vista de la anterior Inspección, el estado de conservación del edificio

CÓMO SE PRESENTA LA ITE EN EL REGISTRO

Los propietarios del edificio, tras contratar al profesional encargado de realizar la ITE, recibirán el informe y el dictamen, que deberá ser entregado en el Ayuntamiento.

Se han establecido archivos informáticos estándar para facilitar el proceso: los documentos se presentarán en un archivo XML y en formato PDF, y en CD. Es obligatorio que estos archivos estén generados en la aplicación informática del Gobierno Vasco, denominada **ITE PAIS VASCO**. También hay que presentar copias impresas en el Ayuntamiento. Esta aplicación se puede descargar de forma gratuita desde la web www.euskoregite.com

El Ayuntamiento será el encargado de introducir la información en el registro único del Gobierno Vasco (**EUSKOREGITE**).

Si el dictamen indicara la realización de obras de subsanación, el informe de realización de las mismas también deberá ser enviado al registro, una vez que se hayan llevado a cabo.

En cualquier caso, tras pasar la ITE todos los edificios deberán contar con un Plan de Uso y Mantenimiento (en caso de no disponer de Libro de Edificio).

El **decreto de modificación** dice lo siguiente al respecto:

5. – A efectos de cumplir con la obligación del artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con la ITE, la propiedad presentará copia del informe y dictamen resultante de las inspecciones, así como la declaración responsable del técnico redactor de los mismos en el Ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble en papel y en archivo XML y en formato pdf en soporte CD. Se podrá presentar, así mismo, por vía telemática si así se posibilitara.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.

Los archivos XML serán de los generados para exportar por la aplicación informática ITE-INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS, editada por el Gobierno Vasco en marzo de 2011 o las que al efecto la sustituyan.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.



6.– Los Ayuntamientos, en la forma convenida previamente, remitirán al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco una copia de la documentación de la ITE presentada por el propietario en archivo XML y en formato pdf en soporte CD, así como el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE del artículo 16 apartado 4, y en ese mismo soporte, al objeto de su anotación en el registro integrado único de ITE regulado en el presente Decreto.



CÓMO SE CONTROLA LA PRESENTACIÓN DE LA ITE

Tal como establece la ley, los Ayuntamientos son los organismos encargados de gestionar y controlar el proceso. La propiedad debe entregar al Ayuntamiento los informes y dictámenes, y son éstos los que llevarán control del parque inmobiliario.

En caso de que un edificio no haya cumplido con su obligación de presentar la ITE, el Ayuntamiento podrá requerir su realización en un plazo de dos meses.

Transcurrido dicho período sin dar cumplimiento al requerimiento el Ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la Inspección Técnica de los Edificios a costa de los obligados.

Lo mismo sucederá en el caso de que se haya dictaminado alguno de los 3 grados de intervención más graves (1, 2 o 3) y no haberse realizado las obras. El Ayuntamiento realizará la ejecución subsidiariamente y las costas deberán ser abonadas por los propietarios.



QUÉ PASA SI NO SE CUMPLE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LA ITE

La ley establece que habrá sanciones según normativa urbanística y los ayuntamientos actuarán en base a su capacidad sancionadora. En este sentido, el incumplimiento tendrá la consideración de **infracción urbanística**.

El Ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria tanto en el caso de no presentación de la ITE como en la falta de actuación ante un dictamen de grado 1, 2 o 3.

DÓNDE SE ENCUENTRA LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA ITE

Información para la administración

Toda la información relacionada con la ITE estará en el Registro único del Gobierno Vasco, y que se canalizará a través de la plataforma EUSKOREGITE.

A través del registro se puede obtener información de la situación de las edificaciones sometidas a ITE en la Comunidad Autónoma del País Vasco. La información será remitida por los Ayuntamientos, quienes también tendrán acceso a los datos estadísticos de sus municipios.

El registro suministrará información de la situación, a efectos de la inspección técnica, de un inmueble concreto. Dicha información se podrá obtener a requerimiento de alguna de las partes, en los actos de compraventa de vivienda usada de más de 50 años.

En el registro de inspección técnica de edificios se anotan, en la forma convenida con los ayuntamientos, las ITE realizadas así como las obras derivadas de las intervenciones fijadas en aquellas, clasificando los informes en función de si los trabajos a realizar son de adopción de medidas de seguridad inmediatas, de intervención muy urgente o urgente, de actuaciones necesarias a medio plazo, o de actuaciones de conservación y mantenimiento (grados 1, 2, 3, 4 o 5 del artículo 12).

El Registro contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

- Coordenadas UTM (según geo-localizador del Gobierno Vasco).
- Fecha de construcción del edificio, y de no constar, año aproximado de su realización.
- Fecha de rehabilitación integral.
- Inspecciones técnicas realizadas.
- En su caso, fecha de subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas del edificio se hayan detectado.
- Dirección postal del edificio.
- Referencia catastral.



Información para el público

EUSKOREGITE es la plataforma en internet, gestionada por el Gobierno Vasco. Se puede acceder a ella a través de las siguientes direcciones:

www.euskadi.net/ite

www.euskoregite.com

Incluye documentación que deben saber los propietarios de los edificios como son:

- Normativa actual que rige la ITE: Decreto, antecedentes...
- Información sobre qué es la ITE, cómo debe realizarse, quién está obligado a hacerla, ventajas de realizarla, ...
- Información de páginas de acceso de todos los ayuntamientos que recogen las inspecciones y el procedimiento para hacerlo particularizado a cada uno de ellos.
- Cuadro de Estadísticas por municipio y globales de todo el territorio vasco.
- Los datos de su edificio y calendarios para el cumplimiento de la ITE



CUÁL ES EL MARCO NORMATIVO

Ámbito estatal

LEY 8/2.013 de 26 de junio de REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. (Ley “3 Rs”) *La ITE es insuficiente para determinar el adecuado estado de conservación de un edificio. Es un instrumento de inspección y policía: revisa la conservación del inmueble y exige la realización obras pero no entra en la accesibilidad, ni informa sobre la eficiencia o ineficiencia energética del edificio y las mejoras que podrían adoptarse.*

La información de la situación del parque edificado español no puede estar supeditada a que las CC.AA y/o los Ayuntamientos tengan una normativa propia que lo exija. Se trata del mapa que permitirá diseñar las políticas públicas que son necesarias y asignar fondos a las mismas.

El IEE analiza la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio, a efectos informativos y no produce duplicidades con las ITEs reguladas por CCAA y Ayuntamientos.

Es obligatorio para edificios de tipología residencial colectiva con más de 50 años, en el plazo de 5 años desde que alcancen tal antigüedad.



Ámbito CAPV

1.

LEY 2/2006 de 30 de junio, DE SUELO Y URBANISMO

Artículo 200 Inspección periódica de construcciones y edificaciones

Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

2.

DECRETO 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 1.– Objeto.

1.– Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, así como de las edificaciones de uso residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Se crea y regula, por otro lado, el registro de la inspección técnica de edificios.

3.

Orden de 15 de octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de modificación de los anexos II y III del decreto 241/2012 de 21 de noviembre de 2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Publicada en el BOPV EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2.013

Artículo único.- Se modifican el Anexo II y el Anexo III al Decreto 241/2002, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que quedarán redactados de la manera que figura en los anexos de la presente Orden.

4.

DECRETO 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.



Confluencia de competencias Estado - CAPV

1.

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Resolución de 31 de marzo de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

1.º) De conformidad con las negociaciones previas celebradas por el Grupo de Trabajo constituido en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco de 24 de septiembre de 2013 para el estudio y propuesta de **solución de discrepancias competenciales** suscitadas en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, **ambas partes las consideran solventadas** en razón de las consideraciones siguientes:

a) La regulación del artículo 4, en conexión con la Disposición transitoria primera ha de entenderse en el contexto finalista que persigue la realización de un informe que evalúe el estado de conservación del edificio, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de aquél, de acuerdo con la normativa vigente, y la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Todo ello, en relación con los edificios expresamente señalados por la Ley 8/2013, y con la periodicidad en ella establecida. **Si la normativa autonómica o municipal, en el ámbito de sus competencias respectivas, regulase un instrumento de naturaleza análoga, que aportase la misma información que dicho informe requiere, se entenderá que éste es el que reclaman los preceptos señalados.** Esta interpretación ya forma parte del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 [artículo 21, apartado 1, a)].

Conclusión: **el IEE y la ITE vasca son equivalentes**, por lo que la ITE se configura como la herramienta de aplicación procedente en el País Vasco.



Otras normativas confluientes

1.

CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2.

ACCESIBILIDAD

Normativa Estatal

Desde la Ley 26/2011 sobre derechos de las personas con discapacidad es obligatorio garantizar la accesibilidad , (ascensor, salva-escaleras, rampas...) mediante “ajustes razonables” en todas las edificaciones ya existentes, antes del 4 de diciembre de 2017 según adicional 3ª del *Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*

(Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010)

Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11/3/2010)

Normativa Autonómica

(Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación) vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco.