



## **PREGUNTAS FRECUENTES**

### **¿Qué es la inspección técnica del edificio?**

Es un reconocimiento visual de un inmueble con el objeto de determinar su estado de conservación que debe de ser realizado por un facultativo cualificado y que se realiza de manera periódica cada cinco años.

### **¿Cuál es su finalidad?**

Con la inspección técnica del edificio se pretende poner de manifiesto las posibles deficiencias que puedan tener los inmuebles para consecuentemente proceder a su reparación. Al igual que sucede con los coches sujetos a la inspección técnica de vehículos (ITV) las viviendas requieren de un mantenimiento constante (sobre todo cuando alcanzan determinada antigüedad) que debe ser asumida por sus propietarios. Con la inspección técnica de edificios se sistematiza esa obligación de mantenimiento facilitando su control por parte del Ayuntamiento.

### **¿Qué edificios están sujetos a inspección técnica (ITE)?**

Todos los edificios residenciales que tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

### **¿Qué sujetos están obligado a pasar la inspección técnica?**

La inspección técnica recae sobre la totalidad del inmueble es decir tanto las viviendas, trasteros, locales, etcétera, como las zonas y elementos comunes del inmueble. De esta forma la obligación de realizar la inspección técnica recae en la comunidad de propietarios.

En el caso de viviendas unifamiliares o inmuebles con un único dueño el obligado será el propietario singular el edificio.

En el caso de que no esté constituida la comunidad de vecinos la obligación recae sobre todos y cada uno de los propietarios.

### **¿Cuándo tengo que pasar la ITE?**

En principio la inspección técnica es obligatoria para todos los inmuebles con antigüedad superior a 50 años, sin necesidad de previo requerimiento por parte del Ayuntamiento.

En todo caso la corporación municipal ha establecido vía ordenanza un calendario para la presentación de los informes ITE basado en la mayor o menor antigüedad de los inmuebles, que es el siguiente:

- Desde el 1 de julio de 2012 hasta el 1 de enero de 2013: Edificios construidos con anterioridad al año 1930.
- Desde el 1 de enero de 2013 al 1 de julio de 2013: edificios construidos en el período comprendido entre los años 1930 a 1941, ambos incluidos.
- Desde el 1 de julio de 2013 al 1 de enero de 2014: edificios construidos en el período comprendido entre los años 1942 a 1954, ambos incluidos.



- Desde el 1 de enero de 2014 al 1 de julio de 2014: edificios construidos en el período comprendido entre los años 1955 a 1958, ambos incluidos.
- Desde el 1 de julio de 2014 al 1 de enero de 2015: edificios con antigüedad superior a 50 años construidos con posterioridad al año 1958.

**¿Es necesario que el Ayuntamiento me requiera previamente para pasar la ITE?**

No. El deber de realizar la inspección técnica de los edificios constituye una obligación legal que no requiere de la previa intimación por parte del Ayuntamiento. No obstante, la corporación procederá a realizar avisos con carácter informativo pero incluso quienes no lo reciban y estén en los supuestos regulados en la ordenanza tienen la obligación de pasar la inspección técnica.

A tales efectos si tiene dudas acerca de si su edificio está o no en el ámbito de aplicación de la ordenanza puede consultar en la página web municipal, en SAIC donde se le indicará si su edificio está dentro del ámbito de aplicación de la ITE y cuando tiene que proceder a presentar el informe ITE correspondiente.

**¿Qué hago si recibo una notificación indicándome que debo realizar la inspección técnica del edificio y soy propietario de un inmueble que tiene una antigüedad inferior a cincuenta años?**

Los avisos municipales se realizan partiendo de los datos obrantes en el catastro inmobiliario. En algún caso puede suceder que dichos datos sean erróneos o no estén actualizados. Si se recibe una notificación municipal indicándole que debe de pasar la inspección técnica y su edificio tiene una antigüedad inferior a los cincuenta años deberá de comunicarlo al departamento de Urbanismo, indicando las circunstancias concurrentes y adjuntando la instancia de solicitud de modificación de los datos catastrales que deberá de instar ante el departamento de Gestión Tributaria.

**¿Qué puede suceder si no paso la ITE?**

La inspección técnica es un deber inexcusable de los propietarios del inmueble tendente a garantizar su mantenimiento y conservación. En caso de que no se proceda a su realización las consecuencias serán:

1.- Ejecución subsidiaria de la inspección técnica. Se procederá en primera instancia a liquidar provisionalmente los costes de la inspección técnica con carácter previo a su realización de acuerdo con la siguiente tabla de precios:

UNIDADES DE INSPECCIÓN		IMPORTE
Desde	Hasta	
0	2	567
3	3	619
4	5	643
6	6	674
7	9	713



10	14	798
15	19	883
20	26	979
27	34	1.064
35	39	1.170
40	50	1.255
51	60	1.330
Mayor de 60		926 + 6,7 x N° de Unidades de Inspección

2.- La no presentación del informe ITE determinará igualmente la apertura de expediente de infracción. Las sanciones previstas por la Ley Urbanística Valenciana consisten en multa de 600 a 6.000 euros.

**¿Puedo hacer algo una vez se ha iniciado un expediente sancionador y de ejecución subsidiaria por no practicar la ITE?**

El procedimiento sancionador no se puede archivar y seguirá su curso. No obstante en caso de que desee realizar la ITE voluntariamente puede comunicarlo al Ayuntamiento y en consecuencia percibirá una bonificación en la sanción del 95% siempre que presente el informe con carácter previo a que esta recaiga (es decir tan sólo se pagaría el 5% de la multa).

Por su parte de realizarse el informe con carácter previo a la ejecución subsidiaria esta quedaría anulada y se procedería a archivar las actuaciones.

**¿Una vez he pasado la ITE, tengo que pasarla más veces?**

La ITE es un instrumento de control de carácter periódico al igual que sucede con la ITV de los coches. Transcurridos cinco años desde la realización de la anterior inspección tendrá que someterse a una nueva ITE.

**¿Tienen las inspecciones un precio definido?**

No. El precio de las inspecciones es el que libremente se pacte entre la propiedad y el profesional que vaya a realizarla. Los propietarios tienen en este sentido libertad de elegir al técnico que sea de su confianza o que les ofrezca un mejor precio.

Los precios determinados en la ordenanza son sólo a efectos de proceder a la ejecución subsidiaria en caso de que la ITE no fuese practicada por los propietarios del inmueble.

**¿Qué es el informe ITE?**

Es el documento emitido por el facultativo competente que ha realizado la inspección en el que se constatan los resultados derivados de la misma. En el informe se hará constar tanto el estado de conservación del inmueble como las posibles deficiencias detectadas y su graduación.



### **¿Quién puede realizar el informe ITE?**

El informe ITE puede ser realizado por profesionales privados que tengan el título de arquitectos técnicos o arquitectos.

A diferencia de lo que sucede con la inspección técnica de vehículos no existe un servicio municipal (ni adscrito a otra administración), ni un organismo oficial que realice las inspecciones técnicas de edificios. La elección del técnico que deba de realizar la inspección es por tanto libre para los propietarios del inmueble afectado, que podrán escoger el que resulte de su confianza.

En caso de que no conociesen ningún arquitecto o arquitecto técnico se pueden dirigir directamente a los colegios profesionales correspondientes al objeto de que se le facilite el contacto con un profesional cualificado que se pueda hacer cargo de la inspección (enviando e-mail a [secretaria@ctav.es](mailto:secretaria@ctav.es) solicitando un arquitecto o a través de la página web [www.caatvalencia.es](http://www.caatvalencia.es) que permite solicitar un arquitecto técnico vía correo electrónico).

### **Una vez he realizado la inspección técnica de mi edificio ¿tengo que hacer algo más?**

La inspección técnica es en realidad un primer paso consistente en examinar el inmueble para poner de manifiesto las deficiencias debiendo de completarse el proceso mediante su reparación. Es decir que funciona como la ITV en la cual cuando se detecta un fallo o avería en la inspección el coche se lleva al taller para proceder a su reparación. La diferencia fundamental es que en el caso de la ITE no se requiere que la vivienda pase una nueva revisión sino que es suficiente con presentar el certificado del técnico en el que se manifieste que se han subsanado los desperfectos o deficiencias de la finca.

### **¿Qué actuaciones concretas tengo que realizar a la vista del informe?**

En todo caso, las actuaciones procedentes dependerán del resultado de la inspección técnica realizada que se consignarán en el correspondiente informe ITE, pudiendo darse los siguientes supuestos:

1.- El informe ITE señala que no existen deficiencias en el edificio:  
En estos casos no procede realizar ninguna actuación adicional.

2.- El informe ITE señala la existencia de deficiencias que no exigen una intervención de carácter urgente:

El informe ITE se acompañará del compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas e iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias.

3.- El informe ITE señala deficiencia que exigen una intervención de carácter urgente:

El informe ITE se acompañará igualmente del compromiso de ejecución expreso del propietario de solicitar los permisos y licencias oportunas e iniciar y ejecutar las obras indicadas en los plazos señalados, una vez obtenidos dichos permisos y/o licencias.



Además deberá de aportarse simultáneamente la declaración responsable o solicitud de licencia de obras para ejecutar las actuaciones.

**¿El informe ITE me habilita a realizar directamente las obras de reparación?**

No. El informe ITE pone de manifiesto la deficiencias detectadas pero para proceder a su reparación se deberá de tramitar previamente la correspondiente declaración responsable.

Actualmente tanto las obras menores como las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones requieren únicamente para su ejecución la previa presentación de una declaración responsable del promotor en el sentido de que la obra que pretende ejecutar cumple con todos los requisitos legales, según el modelo oficial que se puede consultar en esta misma página web y acompañado de la documentación pertinente (justificante del pago de la tasa y el impuesto, proyecto de obra, etc...).

Es decir que en la práctica la mayor parte de las actuaciones derivadas de la inspección técnica se tramitan ahora por este procedimiento de declaración responsable

Se debe tener en cuenta no obstante que para los edificios situados en dentro histórico o zonas de especial protección patrimonial sí deberá tramitarse la oportuna licencia de obras.

**¿En qué plazos tengo que ejecutar las obras para subsanar las deficiencias del edificio?**

Dependerá igualmente de la gravedad de los daños detectados y puestos de manifiesto en el informe ITE y del orden de prioridades que marque el técnico.

Obviamente si en el informe ITE se descubren deficiencias que requieran de una intervención urgente las mismas deben de ser reparadas de inmediato.

A partir de lo cual se puede ir procediendo a realizar las reparaciones de manera consecutiva dando prioridad a aquellas que hayan sido marcadas como intensidad del daño de grado 3, es decir grave, que deberán de ser subsanadas en el plazo de tres meses.

**¿Qué documentación tengo que aportar una vez realizadas las obras?**

Se debe de aportar el certificado emitido por técnico competente acreditativo de que se han subsanado los reparos observados en la inspección

**¿Qué sucede si no ejecuto las obras marcadas en el informe ITE?**

El Ayuntamiento llevará un seguimiento del grado de ejecución de las medidas dispuestas en el informe ITE. En caso de detectarse que los daños calificados como de grado 3 (intensidad del daño grave) o daños que requieran intervención urgente no



se han subsanado en los plazos previstos se procederá a la apertura de un expediente de orden de ejecución para determinar las medidas procedentes.

En última instancia este expediente podrá desembocar en una orden de ejecución cuyo incumplimiento por parte de los propietarios del inmueble determinará la adopción por parte del Ayuntamiento de multas coercitivas de carácter periódico o bien de la ejecución subsidiaria de la medida trasladándose los costes a los propietarios.

**¿Cómo puedo acreditar que mi edificio ha pasado la inspección técnica y se ha presentado el certificado acreditativo de que las obras están ejecutadas?**

Una vez realizadas las actuaciones pertinentes y aportado el certificado técnico al Ayuntamiento, la corporación local procederá a facilitarle una pegatina acreditativa que deberá de colocar en lugar visible en la puerta del edificio para facilitar su visualización por los servicios de inspección municipales.

**Cuestiones concretas para los técnicos encargados de realizar la ITE.**

**¿Tiene que tener un formato determinado el informe ITE?**

Sí, el informe ITE se equipara en cuanto a contenido, formato y procedimiento de elaboración al Informe de Conservación de Edificios (ICE) regulado en el reglamento de Rehabilitación de edificios y viviendas aprobado por Decreto 76/2007 de 18 de mayo del Consell.

No se admitirán informes presentados con formato distinto al del ICE.

**¿En qué soporte debo presentar el informe ITE?**

Se debe de presentar una copia en formato papel y otra en soporte electrónico (CD) en formato PDF.

**¿Tiene que estar visado el informe ITE?**

El visado colegial no es obligatorio para la presentación del informe ITE.

En todo caso, los informes que no estén visados deberán de acompañarse de declaración responsable del técnico redactor de acuerdo con el modelo oficial.