

ITE

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

¿Qué es la Inspección Técnica de Edificaciones (ITE)?

La ITE es la inspección obligatoria y periódica de los edificios de León de más de 40 años con el fin de garantizar su **HABITABILIDAD**, **SEGURIDAD** y **SALUBRIDAD**. Regulada por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones de 7 de julio de 2008, los artículos 21 y 22 del Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de julio y el resto de normativa aplicable, en cuyos textos se establecen como elementos susceptibles de revisión los siguientes: la cimentación y estructura, las fachadas y medianeras, la estanqueidad y cubiertas, instalaciones y otros elementos que afecten a la seguridad, salubridad u ornato público.

¿Quién elabora el informe de I.T.E. y plazos?

El Ayuntamiento publica al final de cada año el Padrón de edificios obligados a realizar la I.T.E. Si el suyo figura en ese listado, es el momento de plantearse contactar con un profesional cualificado y colegiado para la realización del informe de I.T.E.

Plazo para realizar el informe:

hasta el 31 de enero del segundo año desde la publicación del Padrón.

Plazo de validez:

10 años a contar desde la presentación en el registro del ayuntamiento.

*Es recomendable que el técnico competente realice un diagnóstico previo de las deficiencias existentes en el edificio.

Resultado del informe técnico de inspección

Puede ser favorable o desfavorable

- **FAVORABLE:** La comunidad no está obligada a hacer reparaciones. El técnico realizara la documentación pertinente: un informe, un certificado de idoneidad, y una solicitud de inscripción, para su presentación en el Ayuntamiento.

- **DESFAVORABLE:**

***DESFAVORABLE URGENTE:** cuando afecte la seguridad, tanto de los residentes como para los viandantes. Plazo máximo de 3 meses, solicitud de licencia y ejecución inmediata de la obra.

***DESFAVORABLE NO URGENTE:** cuando afecte la seguridad, salubridad, ornato público y decoro, tanto de los residentes como para los viandantes. Plazo máximo de 2



años, solicitud de licencia y ejecución de las obras. Dependiendo de las obras a ejecutar, puede requerir Proyecto técnico o no.

- Sin proyecto técnico: Solicitar licencia de obra, ejecutar la obra, emisión de certificado de idoneidad y presentación al Ayuntamiento con solicitud de inscripción.
- Con proyecto técnico: Realizar proyecto por técnico competente, solicitar licencia de obra, ejecutar la obra, emisión de certificado final de obra y presentación al Ayuntamiento con solicitud de inscripción.



Documentación a solicitar a las empresas que se encarguen de las obras

No debemos dejar de tener en cuenta la posible responsabilidad subsidiaria de la Comunidad Propietarios por incumplimientos de la empresa encargada de ejecutar las obras. Con el objetivo de limitar esta responsabilidad es conveniente solicitar a las empresas y profesionales actuantes con antelación a la firma del contrato de obra:

- Alta de la empresa y sus trabajadores en la Seguridad Social (S.S.).
- Alta en el Registro de Empresas Acreditadas (R.E.A.).
- Certificado de corriente de pago de sus obligaciones con Hacienda.
- Seguro Responsabilidad Civil: se debe pedir a los profesionales que intervienen (sean empresas constructoras o autónomos) una copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil, así como último recibo pagado.

* El técnico contratado podrá ayudarle en este cometido.

Legislación y toma de acuerdos



Sin olvidar que la ejecución de las obras impuestas por la Administración es obligatoria, la Junta de Propietarios ha de aprobar el presupuesto de ejecución de la obra eligiendo los técnicos y profesionales que la ejecutan, de acuerdo con la regulación establecida en la Ley de Propiedad Horizontal.

Multas, sanciones y ventajas fiscales

El incumplimiento del deber de realizar la I.T.E. acarrea:

Infracción urbanística de carácter leve, con multa que puede alcanzar hasta 3.000.-€

Ejecución de la I.T.E. por parte del Ayuntamiento, costado finalmente por la Comunidad de Propietarios.

Denegación de licencias de obras, autorizaciones que afectan al edificio, así como ayudas y subvenciones a que se tenga derecho.

Ventajas fiscales:

I.V.A., se aplica el tipo reducido del impuesto (10%) en aquellas obras que cumplan determinados requisitos.

I.R.P.F., deducciones en el IRPF para las obras de adecuación en construcciones con antigüedad superior a 30 años.

Bonificaciones en el coste de la Licencia de Obras.



INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

¿Qué es el informe de evaluación de edificios?

El Informe de Evaluación de Edificios (en adelante IEE) es un documento en el que un técnico acredita el estado de conservación (equivalente a la inspección técnica de edificios o ITE), pero añade y analiza la accesibilidad y la eficiencia energética del mismo.

No es obligatoria su realización aunque sí altamente recomendable. No obstante, la Junta de Castilla y León exige este informe como requisito indispensable para la solicitud de las subvenciones AUTONÓMICAS, a edificios finalizados antes de 1981, siendo el ayuntamiento de León el encargado de su inscripción en el correspondiente registro.

¿Qué contenido tiene el IEE?



El IEE debe identificar el inmueble mediante su referencia catastral y contendrá 3 partes:

- 1.- La evaluación del estado de conservación del edificio, equivalente a una ITE.
- 2.- 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.

3.- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

* Cuando se disponga de una ITE realizada y se quiera acceder a la línea de subvenciones de la Junta de Castilla y León, se podrá realizar el IEE, completando la ITE, con los informes de accesibilidad existente en la comunidad, y la certificación energética del edificio completo, surtiendo los mismos efectos que el informe regulado por la Ley 8/2013.

¿Cómo se obtiene el IEE?

El propietario del edificio o su representante, deberá contactar con el técnico competente para la contratación del IEE. Este realizará el IEE de acuerdo con los contenidos mínimos que establece la Ley 8/2013.

La validez de dicho certificado es de 10 años. Siendo más recomendable la realización del IEE, por ser un informe más completo y ser requisito imprescindible para la solicitud de subvenciones.

¿Cómo se realiza la tramitación?

El IEE se ha de presentar por el propietario o su representante legal en el Registro del Ayuntamiento. Una vez registrado en el Ayuntamiento, en todo caso se enviará telemáticamente a la Junta de Castilla y León junto con el resto de documentación requerida para la solicitud de la subvención.



SUBVENCIONES AUTONÓMICAS

Realización del informe de evaluación de edificio. (IEE)

Se pretende impulsar la implantación y generalización del informe de evaluación de los edificios, mediante una subvención que cubrirá como máximo 500€ de los gastos de honorarios profesionales.

BENEFICIARIOS:

comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial.

* Todos los beneficiarios pueden quedar sometidos a las actuaciones de comprobación o inspección por la consejería competente en materia de vivienda.

Rehabilitación de edificio

Se pretende facilitar la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial, situados dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

Las actuaciones en los edificios indicados, que deberán disponer en todo caso del IEE, se suelen orientar necesariamente a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética.
- c) La realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

BENEFICIARIOS:

comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas.

REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS:

1. Para poder acceder al régimen de ayudas los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

2. Excepcionalmente, se podrían admitir edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en este régimen de ayudas.

b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales.



3. Para aquellos edificios, a partir de ocho viviendas, cuyas obras estén orientadas a mejorar la accesibilidad, calidad y sostenibilidad del edificio. Y excepcionalmente para aquellos edificios de menos de ocho viviendas cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o en él habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.