



PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

¿Qué es la ITE y el IEE?

La ITE (Inspección Técnica de Edificios), consiste en una inspección visual de su edificio realizada por un técnico competente, en el que comprobará que su inmueble cumple con las condiciones mínimas legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro.

El IEE (Informe de Evaluación del Edificio), consiste en un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y con el grado de su eficiencia energética.

Por lo tanto, el IEE es un informe más completo del estado del edificio, y la administración puede requerirlo a los propietarios, como complemento o sustitución del anterior informe ITE.

¿Quién está obligado a pasar la inspección?

Es obligatoria para todos los edificios, recayendo la responsabilidad de realizarla sobre el propietario y en el caso de comunidades de propietarios, sobre la propia comunidad, que se encuentren bajo los siguientes supuestos:

- El edificio tenga una antigüedad superior a 50 años (30 años en Madrid).
- Que el edificio esté situado en un municipio de más de 25.000 habitantes.
- Que así lo disponga la normativa del municipio al que pertenece.

¿Cómo puedo saber si tengo que realizar la ITE o IEE de mi edificio?

Puede ser informado directamente por carta desde su ayuntamiento, puede consultarlo a través de los listados que a tal efecto disponen los ayuntamientos, llamando directamente a su ayuntamiento o consultándolo a través de un técnico (puede ponerse en contacto con nosotros).

¿Cómo sé si el técnico que contrato es el adecuado?

Contrate siempre a un profesional con los conocimientos necesarios sobre el proceso edificatorio y sus patologías, lo cual le aportará una inspección de calidad y en caso de deficiencias, le aportará soluciones a los problemas que pudieran aparecer (en nuestro caso, somos Arquitectos técnicos colegiados, con más de 20 años de experiencia en la construcción y rehabilitación de viviendas).

¿Otras consideraciones sobre el técnico elegido?

La gran diferencia de precios existente en el actual mercado, ha generado cierta desconfianza en los propietarios. Elija un técnico de las máximas garantías dentro de un precio razonable y no solo se fije en el más barato. (Nosotros ofrecemos unos precios razonables y le aseguramos una independencia total en el proceso, al margen de cualquier empresa de reformas interesada).

De este modo conseguirá un trabajo coherente y no una Inspección muy barata, que pueda suponer desembolsos posteriores importantes.

(Solicítenos presupuesto para su inmueble).



¿Es obligatorio que los documentos vayan visados por el Colegio Profesional?

No, no es obligatorio, aunque si es recomendable. (En nuestro caso, la ITE o IEE es visado por el colegio profesional correspondiente, con lo que usted se asegura la capacitación del técnico, y que está en posesión de los seguros correspondientes, además de la correcta emisión de toda la documentación).

¿Qué tiene que revisar el técnico en nuestra propiedad?

En líneas generales se inspeccionaran los siguientes apartados:

- La estabilidad del edificio revisando la cimentación y la estructura.
- El estado de fachadas, medianeras, patios interiores, balcones, cornisas, etc., así como cualquier otro elemento que pueda poner en peligro a viandantes o usuarios.
- El estado de conservación y mantenimiento de cubiertas, azoteas, canalones, sumideros, terrazas, etc.
- El estado de las instalaciones, fontanería y saneamiento, electricidad, gas, ascensores, etc.
- Los elementos de accesibilidad del edificio.
- (En nuestro caso, revisamos también las viviendas del inmueble, las cuales siempre aportan información sobre el estado general del inmueble).

Realizada la inspección del inmueble, ¿Cuál es el siguiente paso?

El técnico tardará unos días en elaborar el informe y en el momento que tenga los resultados, se pondrá en contacto con usted para informarle del resultado.

¿Qué pasa si la inspección es FAVORABLE?

Pues significaría que su edificio cumple con lo establecido en la Ordenanza, procediendo el técnico a gestionar la documentación ante la Gerencia de Urbanismo, para que el trámite de inspección quede registrado y finalizado.

¿Qué pasa si la inspección es DESFAVORABLE?

Pues significaría que su edificio no cumple con lo establecido en la Ordenanza, debiéndose proceder a la subsanación de las deficiencias detectadas y que han provocado la inspección desfavorable, previa obtención de los permisos necesarios.

¿Existen sanciones si no presentamos el informe o está fuera de plazo?

Si, si no presentamos el informe o se presenta de manera que no se ajuste a la Ordenanza, seremos apercibidos y/o sancionados de acuerdo al proceso sancionador establecido en la propia Ordenanza.

Estamos fuera de plazo ¿se puede realizar aún la inspección?

La obligación sigue estando ahí, es decir, más tarde o más temprano hay que pasarla, por lo tanto, cuanto antes se realice mejor, y si aún no existe requerimiento por parte de la Gerencia mejor que mejor, ya que no habrá sanción.