

GUÍA



Inspección Técnica de Edificios

OCTUBRE 2010



Subencionado por:





C O N T E N I D O S



¿QUÉ ES LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?	01
CALENDARIO DE LA ITE	05
AYUDAS MUNICIPALES A LAS OBRAS DERIVADAS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)	10
INFORMACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES	14




¿QUÉ ES LA **INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)**?

El Ayuntamiento de Madrid establece en la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que entró en vigor en marzo de 1999, la obligación de que los propietarios de inmuebles (comunidades, personas físicas o jurídicas) pasen, cada diez años, la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

CALENDARIO DE LA ITE:


Fechas	Revisión
Los edificios construidos entre los años 1953 y 1958	durante el año 2004
Los edificios construidos entre 1959 y 1961	durante el año 2005
Los edificios construidos entre 1962 y 1965	durante el año 2006
Los edificios construidos entre 1966 y 1969	durante el año 2007
Los edificios construidos entre 1970 y 1974	durante el año 2008
Los edificios construidos entre 1975 y 1978	durante el año 2009
Los edificios construidos a partir de 1979 y siguientes	durante el año 2010 y sucesivos



La ITE debe ser realizada por profesionales titulados legalmente competentes para ello, a contratar por los propietarios de los inmuebles. El resultado de la inspección se hará constar en los impresos (Acta de Inspección Técnica e Informe de Inspección Técnica) que facilita la Junta Municipal de Distrito o el Área de Urbanismo y que incluye: datos del edificio, datos de la propiedad, datos del técnico inspector (Acta de la Inspección), y estado general de la estructura y cimentación; estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras; estado general de conservación de cubiertas y azoteas; estado general de la fontanería y de la red de saneamiento (Informe de Inspección).

El Acta y el Informe de Inspección deben ser visados por el Colegio Profesional al que pertenezca el técnico y después deben ser presentados por la propiedad del edificio en cualquiera de los registros municipales (Junta Municipal, Ayuntamiento de la Plaza de la Villa, Área de Urbanismo...).


El resultado de la inspección puede ser favorable (buen estado de conservación) o desfavorable (mal estado de conservación) y quedará reflejado en el Registro de Edificios creado por el Ayuntamiento. Si el resultado fuera desfavorable, los servicios municipales competentes (Gerencia de Urbanismo o Junta Municipal) ordenarán, en su caso, las reparaciones necesarias.



Si transcurrido el plazo para efectuar la ITE, el propietario no la hubiese realizado, el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid le ordenará ejecutarla en un periodo de 3 meses, advirtiéndole que de no hacerla se le podrán imponer las sanciones previstas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (infracción leve, multa entre 600 y 30.000 euros), la podrá realizar el propio Ayuntamiento por ejecución subsidiaria a cargo del obligado o expropiar por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid señala en su artículo 169 en relación con la inspección técnica de los edificios:

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.
2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.

- 
-
3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:
 - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas encomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
 4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente.
 5. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las

inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

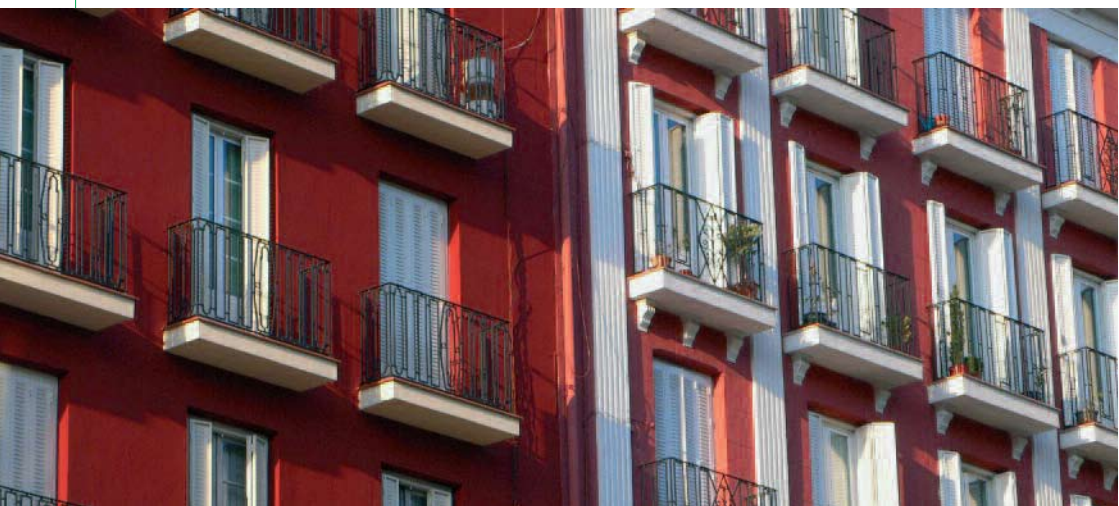
6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras”.




AYUDAS ECONÓMICAS MUNICIPALES A LAS OBRAS DE UNA ITE DESFAVORABLE

En la ciudad de Madrid son alrededor de 10.000 los edificios que deben pasar la inspección técnica (ITE) cada año de acuerdo a la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE) y que lo harán de acuerdo con el calendario anteriormente expuesto.

A título ilustrativo, entre enero de 2000 y abril de 2003, de las 28.847 actas de inspección presentadas al ayuntamiento (Departamento de Control de la ITE), de las cuales 26.863 habían sido revisadas y terminadas, un 52%, esto es 14.007, resultaron favorables (el edificio presenta un buen estado de conservación), un 47%, esto es 12.541, resultaron desfavorables (el edificio presenta un mal estado de conservación), lo que significa que es preciso realizar las obras de reparación o rehabilitación necesarias, y 315 resultaron actas erróneas.





De las actas desfavorables el 23 % (6.251 actas), lo eran por la mala conservación de cubiertas y azoteas; el 37 % (9.951 actas), lo eran por el mal estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianerías; el 21 % (5.851 actas), eran desfavorables debido al mal estado de la fontanería y de la red de saneamiento y el 19 % (5.184 actas), lo eran por el mal estado general de la estructura y la cimentación.

El Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid otorga, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), ayudas económicas para obras derivadas de la inspección técnica de edificios (ITE).

El presupuesto total de la EMVS —destinado a ayudas a la ITE— para los años 2002 a 2004 fue de 7.369.017 euros, en 2007 el presupuesto fue de 2.300.825 euros y en 2008 fue de 3.200.000 euros.

En 2005 fueron 5.954 las viviendas que, en la ciudad de Madrid, recibieron de la EMVS ayudas a las obras derivadas de la ITE, en 2006 fueron 7.503 las viviendas, en 2007 fueron 8.005 las viviendas y en 2008 recibieron ayudas 5.781 viviendas para obras derivadas de ITE desfavorables.

AYUDAS MUNICIPALES A OBRAS DERIVADAS DE UNA ITE DESFAVORABLE

Subvenciones a fondo perdido	Presupuesto protegible (%)	Requisitos
Subvención tipo	15 % del presupuesto protegible, los edificios catalogados. 10 % del presupuesto protegible, el resto de edificios.	Edificios catalogados nivel 1 (grados singular e integral) y nivel 2 (grado estructural).
Subvención adicional	+ 10 % de subvención	<p>a) Familias con ingresos ponderados inferiores a 15.100 euros</p> <p>b) Percibir ingresos familiares ponderados inferiores a 21.100 euros cuando tengan una discapacidad física, psíquica o sensorial; incapacidad laboral permanente; la unidad familiar sea de 4 o más miembros; tengan ascendientes mayores de 65 años a su cargo, los cuales deberán figurar empadronados con el solicitante y reflejados en la declaración del IRPF.</p> <p>c) Familias con contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985, salvo que dicho contrato contenga cláusula de revisión de renta.</p> <p>d) Ser propietarios de viviendas vacías que se inscriban en la Agencia Municipal de Alquiler para su arrendamiento.</p>
Límites del presupuesto protegible	El presupuesto protegible por m ² de superficie útil no podrá exceder el 70% del precio máximo de venta por m ² de superficie útil establecido para las viviendas sujetas a régimen de protección pública.	
Cuantías máximas de las ayudas		Por vivienda o local de negocio, un máximo de 600.000 pts (3.606 euros), salvo los titulares que puedan acogerse a la subvención adicional, máximo de 1.200.000 pts (7.212 euros).

Los requisitos exigidos por el Ayuntamiento de Madrid para la concesión de las mencionadas ayudas son:

a) Que el informe de la ITE sea desfavorable.

b) Que los edificios tengan una superficie útil mínima dedicada a la vivienda del 60 % de la superficie total, excluidas del cómputo la planta baja, cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante. Si el edificio está catalogado en los niveles 1 (grados singular e integral) y 2 (estructural), ese porcentaje puede reducirse hasta el 50 %

d) Que las obras afecten a los apartados derivados de la ITE:

- estructura y cimentación
- fachadas interiores, exteriores o medianerías
- cubiertas y azoteas
- fontanería y saneamiento

e) Que las obras no estén iniciadas antes de la fecha de solicitud de ayudas, salvo en los casos de orden de ejecución municipal o urgencia justificada. De cualquier modo no pueden estar finalizadas, en lo fundamental antes de dicha solicitud.

INFORMACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las solicitudes de ayudas deberán ser presentadas en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) en la calle Palos de la Frontera, 13 (esquina con Pº de Santa Mª de la Cabeza) de Madrid.

Teléfonos de información:

91 516 86 04 / 91 516 87 10

¡INFÓRMATE EN TU ASOCIACIÓN
DE VECINOS DE TODOS LOS
PORMENORES DE LA ITE
Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA
TRAMITACIÓN DE AYUDAS!



ITE



Edita:

Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid

C/ Bocángel, 2. 28028 Madrid

tfno: 91 725 29 09 / fax: 91 725 06 23

www.aavvmadrid.org | fravm@aavvmadrid.org

Subvencionado por:



Este proyecto ha sido subvencionado por el Instituto Municipal de Consumo del Ayuntamiento de Madrid, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM)

