



**ASOCIACION NACIONAL DE EMPRESAS Y PROFESIONALES
INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS**



15 DE MARZO DE 2012

A LA ATENCION DE: EXCMO. SR. D. MARIANO RAJOY BREY

INFORME DE CREACION DE EMPLEO CON LA INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

AMBITO TERRITORIAL: ESPAÑA
EMPLEO ESTIMADO: 500.000 – 1.000.000 PUESTOS DE TRABAJO DIRECTO E INDIRECTO
MERCADO PROFESIONAL: 5.572.403.409 EUROS (Estimación)
PERIODO ESTIMADO: 3 AÑOS

Realizado por **D. Luis López Rabadán**, Presidente de la Asociación Nacional de Empresas y Profesionales de la Inspección Técnica de Edificios.



INDICE

- 01.- PREAMBULO**
- 02.- REFERENCIAS LEGISLATIVAS**
- 03.- ANALISIS DE LA REALIDAD LEGISLATIVA**
- 04.- PROPOSICIONES LEGISLATIVAS REGULADORAS**
- 05.- ACERCA DE LA ASOCIACION NACIONAL ITE**
- 06.- RAZONES ITE**
- 07.- IMPACTO LABORAL**
- 08.- CONCLUSIONES**
- 09.- NOTAS**



PREAMBULO

Excelentísimo Sr. D. Mariano Rajoy Brey,

Emprender un proyecto ambicioso, y este lo es, no es tarea fácil, es duro, muy duro y solo el convencimiento personal, el animo de ciertas voces, la gratitud de algunas letras, etc., son suficiente aliento para intentar transmitir el beneficio de lo emprendido y hacer oídos sordos de las criticas. Lo que tenemos alrededor, lo que vemos y escuchamos, todo aquello que nos proponen, es interpretado por cada uno de nosotros de manera distinta, es evaluado desde un sistema de preferencias personal y en la mayoría de las ocasiones somos incapaces de ver la generosidad de quien pone encima de la mesa una idea que en definitiva únicamente busca el bien común.

Son momentos difíciles y todos tenemos la obligación de contribuir a superarlos, sea cual sea nuestra situación, lo extraordinario siempre surge de la dificultad. Al dicho popular de que se enseñe a pescar y no se regale la pesca, yo le aplico una modificación, hay que decirles donde esta el mar, mostrar el camino, la vida ya nos dio el hambre y la envidia.

Pretendemos mostrarle que de forma sencilla, sin recurrir a grandes recursos, se puede crear mucho empleo, bastan el convencimiento, la ilusión y el esfuerzo. Que nuestro planteamiento difiere de la generalidad en que aborda una necesidad desde otro punto de vista.

He preferido no utilizar un lenguaje excesivamente técnico, evitar los gráficos estadísticos, quiero que haya cercanía y que quien lea lo escrito comprenda su propósito y la necesidad de llevarlo a cabo, ya que su fin ultimo es motivar el desarrollo legislativo adecuado y obtener la máxima colaboración de todos los ciudadanos en su cumplimiento en función de sus responsabilidades.

Con humildad, depositamos nuestra esperanza en que estas letras le animen a desarrollar y reconocer la necesidad de lo que le proponemos.

Y haciendo uso de sus palabras; *“A todos los emprendedores, aquí tienen un gobierno”* y considerándonos emprendedores, aquí tiene nuestro proyecto.

¡¡¡Vamos a ello!!!



REFERENCIAS LEGISLATIVAS ESTATALES

Estatal. Constitución Española de 1978, (Artículos 14,35, 40, 46 y 47).

Artículo 14. *Igualdad ante la Ley*

Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Artículo 35. *El Trabajo, Derecho y Deber*

1. Todos los españoles tienen el deber de trabajar y el derecho al trabajo, a la libre elección de profesión u oficio, a la promoción a través del trabajo y a una remuneración suficiente para satisfacer sus necesidades y las de su familia, sin que en ningún caso pueda hacerse discriminación por razón de sexo.

Artículo 40. *Redistribución de la Renta. Pleno Empleo. Formación Profesional. Jornada y Descanso Laboral*

1. Los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica. De manera especial realizarán una política orientada al pleno empleo.

2. Asimismo, los poderes públicos fomentarán una política que garantice la formación y readaptación profesionales; velarán por la seguridad e higiene en el trabajo y garantizarán el descanso necesario, mediante la limitación de la jornada laboral, las vacaciones periódicas retribuidas y la promoción de centros adecuados.

Artículo 46. *Conservación del Patrimonio Histórico*

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Artículo 47. *Derecho a la Vivienda. Utilización del Suelo*

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Estatal. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo, (Artículo 9).

Artículo 9. *Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.



Estatal. Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, (Artículo 21, Disposición adicional Tercera y Disposiciones Transitorias Primera y Segunda).

Artículo 21. *Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.*

1. *Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:*

a) *Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.*

b) *Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.*

2. *Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.*

3. *Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.*

Artículo 22. *Efectos de la inspección.*

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria.*

Las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios sólo serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales y en aquéllos que las Administraciones incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten.

Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán disponer la aplicación de las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios a municipios no comprendidos en el apartado anterior, y en dicho caso, establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante.

Disposición transitoria primera. *Eficacia de las inspecciones técnicas ya realizadas.*

Las inspecciones técnicas de edificios realizadas conforme la normativa vigente en el momento de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, mantendrán su eficacia a todos los efectos dentro del plazo que dicha normativa hubiere establecido y, en ausencia de dicho plazo, hasta el 1 de enero de 2020.

Disposición transitoria segunda. *Calendario para las inspecciones técnicas.*

Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en todos los Municipios a que se refiere la Disposición adicional tercera y en los términos establecidos en la misma.



REFERENCIAS LEGISLATIVAS AUTONOMICAS

Islas Baleares. Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, (Artículo 10 y 12).

Artículo 10. *Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad y salubridad.*

Los ayuntamientos y en su caso los organismos competentes en materia de disciplina urbanística, de oficio o a instancia de cualquier persona, ordenarán la adopción de medidas necesarias para conservar dichas condiciones.

Artículo 12. 1. *El Govern de la comunidad autónoma, los Consells insulares o los ayuntamientos y en su caso los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.*

Castilla y León. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, (Artículos 8 y 110).

Artículo 8. *Deberes de uso y conservación.*

1. *Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:*

a. *Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.*

Artículo 110. *Inspección técnica de construcciones.*

1. *Los propietarios de construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente, deberán promover su inspección periódica por técnico competente, para evaluar su estado de conservación y el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 y de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.*

2. *El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.*

3. *El certificado y su informe anexo se remitirán al Ayuntamiento, el cual podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado primero. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en el plazo correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.*

4. *Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en las que debe llevarse a cabo la inspección técnica de construcciones.*



Islas Canarias. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (Artículos 153 y 154).

Artículo 153. *Deberes de conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.*

Artículo 154. *Inspección periódica de edificaciones.*

1. *Los propietarios de toda edificación catalogada o protegida, o incluida dentro de un Conjunto Histórico, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.*

2. *Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe técnico, con descripción de:*

a. *Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener y recuperar las condiciones de habitabilidad y de uso efectivo según el destino propio de la edificación.*

b. *El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de las inspecciones periódicas anteriores.*

c. *Cualquier otro aspecto que se determine reglamentariamente.*

3. *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 período decenal correspondiente.*

Los Ayuntamientos podrán 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.

Cantabria. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, (Artículo 200).

Artículo 200. *Deberes de uso y conservación.*

1. *Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.*

3. *El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.*



Madrid. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (Artículos 168 y 169).

Artículo 168. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

Artículo 169. *Inspección periódica de edificios y construcciones.*

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 recomendadas, 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 realizados 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 período decenal correspondiente.*

5. *Los Ayuntamientos podrán 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.*



Extremadura. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (Artículos 163 y 164).

Artículo 163. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

Artículo 164. *Inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. *Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.*

2. *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 recomendadas, 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 realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.*

Los Municipios podrán 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.

Navarra. Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, (Artículo 87).

Artículo 87. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, sin perjuicio de los deberes correspondientes a cada clase de suelo, tendrán los siguientes deberes:*

b. *Mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.*

d. *Ejecutar las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que ordenen los Ayuntamientos por motivos de interés turístico o estético, aunque no estuvieran previamente incluidas en el planeamiento.*



Andalucía. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (Artículos 155 y 156).

Artículo 155. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 156. *Inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. *El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.*

2. *Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:*

a. *Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, 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 realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.*

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Galicia. Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, (Artículos 9 y 200).

Artículo 9. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán:*

b. *Mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación.*

Artículo 200. *Inspección periódica de construcciones.*

1. *Los Ayuntamientos deberán regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.*

Esta ordenanza establecerá las edificaciones que quedan sujetas a esta obligación en función de su antigüedad y, en todo caso, incluirán todas las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a cincuenta años, los plazos y las condiciones en que haya de realizarse la inspección técnica de las edificaciones a cargo de facultativo competente.

2. *Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las mismas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del informe exige remitir copia del mismo al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.*

El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que las mismas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.



Asturias. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, texto refundido de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias, (Artículo 142).

Artículo 142. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Murcia. Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, (Artículo 92).

Artículo 92. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.*

Valencia. Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, (Artículos 206 y 207).

Artículo 206. *Deber de conservación y rehabilitación.*

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

Artículo 207. *Inspección periódica de construcciones.*

1. *Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.*

2. *Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.*

3. *El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.*

La Rioja. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, (Artículo 197).

Artículo 197. *Deber de conservación.*

1. *Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.*

2. *Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.*



País Vasco. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, (Artículos 199 y 200).

Artículo 199. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. *Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

Artículo 200. *Inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. *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. *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 apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, 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 los informes técnicos anteriores.*

3. *A efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento.*

4. *Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.*

5. *Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.*

Cataluña. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, (Artículo 29).

Artículo 29. *Deberes de uso, de conservación y de rehabilitación.*

29.1. *Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligados a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística.*

29.2. *Los propietarios o propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligados a cumplir los deberes de conservación y de rehabilitación establecidos por la Ley de urbanismo y este Reglamento, por la legislación sectorial aplicable y por las ordenanzas locales. Están incluidos en estos deberes, con el alcance que determina la Ley de urbanismo:*

a. *El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.*

b. *La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.*



Cataluña. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, (Artículos, 28 y 30).

Artículo 28. *La inspección técnica de los edificios de viviendas.*

- 1. Sin perjuicio de lo que el presente capítulo establece en relación con el control de calidad de las viviendas, la adecuación de los edificios de viviendas a los niveles de calidad exigibles en cada momento debe acreditarse mediante inspecciones técnicas que debe promover el departamento competente en materia de vivienda, en coordinación con los entes locales.*
- 2. La inspección técnica de un edificio es obligatoria si lo determinan el programa de inspecciones de la Generalidad o los programas u ordenanzas locales, y si el edificio o las viviendas del edificio deben acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación.*
- 3. Los contenidos y la vigencia de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas deben determinarse por reglamento.*
- 4. Para acreditar el estado del edificio, es preciso un informe firmado por un técnico o técnica competente. La Administración de la Generalidad puede contratar las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o asociaciones profesionales vinculados a la edificación.*
- 5. Los informes de inspección deben entregarse a la Administración para que esta determine, mediante el certificado de aptitud y con la colaboración del colegio profesional correspondiente, si el edificio es apto para ser usado como vivienda.*
- 6. Las carencias respecto a las condiciones exigibles suponen la adopción de medidas correctoras, que pueden llegar, en situaciones extremas de falta de seguridad para las personas, al desalojo y la clausura, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido por el artículo 35.3.*
- 7. Las actuaciones a que se refieren los apartados del 1 al 6 deben efectuarse sin perjuicio de los demás controles en materia de seguridad industrial que deban realizarse en una vivienda.*
- 8. El Gobierno, en los planes y programas de viviendas, debe establecer líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para asumir el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.*

Artículo 30. *El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

- 1. Los propietarios de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial deben conservarlos y rehabilitarlos de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo establecido por la presente Ley y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente, del paisaje y de urbanismo.*
- 6. Se entiende que el propietario o propietaria cumple el deber de conservación y rehabilitación si tiene vigente el certificado de aptitud a que se refiere el artículo 28.5.*



Aragón. Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, (Artículos 251 y 257).

Artículo 251. Contenido.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 257. Áreas sujetas a inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El planeamiento y, en su defecto, el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes emitidos por técnico competente y, en su caso, visados por sus respectivos colegios, a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de los siguientes aspectos:

a. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, 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 realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica.

Castilla La Mancha. Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Artículos 137 y 138).

Artículo 137. El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 138. La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a results 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 recomendadas, 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 realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán 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.



Cataluña. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, (Artículo 197).

Artículo 197. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución.*

1. *Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones deben cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley, por la legislación aplicable en materia de suelo y por la legislación sectorial. Están incluidas en estos deberes la conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.*

La Rioja. Decreto 53/2010, de 19 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, (Artículo 3).

Las modificaciones que se aprueban en el presente Decreto tienen los siguientes objetivos:

Fomentar la inspección técnica de los edificios exigidas por los ayuntamientos. A tal fin estas inspecciones se incluyen entre las actuaciones protegidas del plan y se contemplan ayudas económicas y medidas de apoyo a los Ayuntamientos y Colegios Profesionales implicados en su realización. Con esta medida se pretende incentivar la conservación del parque inmobiliario, así como mantener la actividad económica del sector de la construcción y el empleo excedentario de la obra nueva.

Uno. *El artículo 3 se modifica añadiendo dos nuevos apartados y queda redactado del siguiente tenor literal:*

Artículo 3. *Actuaciones protegidas.*

El fomento de la inspección técnica de los edificios exigida por los Ayuntamientos.

Ocho. *Se añade el Capítulo VI del siguiente tenor literal:*

Capítulo VI. *Inspección Técnica de Edificios.*

Artículo 42. *Ayudas a la inspección técnica de edificios.*

Una vez aprobada por los ayuntamientos la normativa reguladora de la inspección técnica de edificios, la Consejería con competencias en materia de vivienda podrá mediante Orden conceder con cargo a su presupuesto ayudas para fomentar la inspección técnica de los edificios exigida por los ayuntamientos y para ejecutar las obras recomendadas en estas inspecciones.

Artículo 43. *Medidas de apoyo a la Inspección Técnica de Edificios.*

La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá suscribir contratos y convenios de colaboración con los Ayuntamientos y colegios profesionales para elaborar y mantener actualizados los catálogos sobre el estado de conservación de los edificios y establecer medidas de apoyo para su inspección técnica en el marco de la normativa municipal que regule esta materia.

Cataluña. Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la Inspección Técnica de los Edificios de Viviendas. (En la actualidad en los tribunales de justicia por discrepancias en la Competencia Profesionales de los Técnicos que pueden realizar una ITE).



REFERENCIAS LEGISLATIVAS MUNICIPALES

Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas) Islas Canarias _ 17/12/1997

Ordenanza Especial sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todas la Edificaciones

Realización 1ª ITE: 10 Años (ITF) y 20 Años (ITI) **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años (ITF)

Capacitación Profesional: Técnico Cualificado

Cádiz (Cádiz) Andalucía _ 02/10/1998

Ordenanza sobre Conservación y Rehabilitación

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Competentes

Madrid (Madrid) Madrid _ 28/01/1999

Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Facultativo Competente y/o Entidades Homologadas y Registradas

Toledo (Toledo) Castilla La Mancha _ 20/01/1999

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación, Estado Ruinoso, Ornato y Cableado en la Vía Pública

Edificios Sometidos a ITE: Edificios Catalogados o Protegidos

Realización 1ª ITE: 50 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Legalmente Competentes

Orense (Orense) Galicia _ 30/06/2001

Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, de la Inspección Técnica de Edificaciones y de la Declaración de Ruina del ayuntamiento de Ourense

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Colegiado



Alcalá de Henares (Madrid) Madrid _ 24/09/2001

Ordenanza de Conservación de las Edificaciones.

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto Personas Jurídico Públicas, Representaciones Diplomáticas y Organismos Internacionales si son propietarios de los edificios

Realización 1ª ITE: 20 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Legalmente Competentes

San Sebastián de Los Reyes (Madrid) Madrid _ 15/11/2001

Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificios y Construcciones del ayuntamiento de San Sebastián de Los Reyes.

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Facultativo Habilitado

Móstoles (Madrid) Madrid _ 09/01/2002

Ordenanza de Conservación de las Edificaciones.

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 15 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Facultativo Competente

Huelva (Huelva) Andalucía _ 02/05/2002

Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 14 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 5 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Zaragoza (Zaragoza) Aragón _ 27/09/2002

Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto las Personas Jurídico Públicas, las Representaciones Diplomáticas y los Organismos Internacionales si son propietarios de los edificios y ejercen función pública

Realización 1ª ITE: 14 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Legalmente Competentes

Lugo (Lugo) Galicia _ 08/10/2003

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Facultativo Competente



Granada (Granada) Andalucía _ 28/11/2003

Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Granada

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Alcobendas (Madrid) Madrid _ 28/04/2004

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Alcobendas

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente o Entidad Homologada

Catral (Alicante) Valencia _ 27/05/2004

Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto Inmuebles propiedad de Organismos Públicos y Personas Jurídico Públicas

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Competentes

Sevilla (Sevilla) Andalucía _ 17/06/2004

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto Inmuebles propiedad de Organismos Públicos y Personas Jurídico Públicas

Realización 1ª ITE: 20 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: -50.15 / +50.10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Santa Pola (Alicante) Valencia _ 14/02/2005

Ordenanzas Municipales de la Edificación y Uso del Suelo

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Úbeda (Jaén) Andalucía _ 14/02/2005

Ordenanza Reguladora de Inspección Técnica de Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto las Personas Jurídico Públicas si son propietarias

Realización 1ª ITE: 25 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Legalmente, s/LOE



Vigo (Pontevedra) Galicia _ 29/04/2005

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificaciones, (ITE), del Excmo. Concello de Vigo

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Ribadeo (Lugo) Galicia _ 09/09/2005

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios del Excmo. Concello de Ribadeo

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Cangas de Morrazo (Pontevedra) Galicia _ 03/07/2006

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Concello de Cangas

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Málaga (Málaga) Andalucía _ 28/09/2006

Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 20 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: -50.15 / +50.10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE

La Coruña (La Coruña) Galicia _ 30/10/2006

Ordenanza de Conservación de Revisión y Rehabilitación de Bienes del Consejo de A Coruña

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes u Organismos Técnicos de Control Autorizados

Puerto de Santa María (Cádiz) Andalucía _ 03/03/2007

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación e Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Competentes



Estepona (Málaga) Andalucía _ 30/07/2007

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife) Islas Canarias _ 18/10/2007

Ordenanza Local de Inspección Técnica de la Edificación

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 25 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Alcoy (Alicante) Valencia _ 25/01/2008

Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Legalmente

León (León) Castilla y León _ 29/04/2008

Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios.

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes, s/LOE

Villajoyosa (Alicante) Valencia _ 23/07/2008

Ordenanza Reguladora de la Conservación y de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto Inmuebles propiedad de Organismos Públicos.

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Competentes

Jerez de La Frontera (Cádiz) Andalucía _ 20/11/2008

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de La Frontera

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios.

Realización 1ª ITE: 20 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: -50.15 / +50.10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente



Palma de Mallorca (Mallorca) Islas Baleares _ 20/11/2008

Ordenanza Municipal sobre la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios.

Realización 1ª ITE: 25 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE

Valdemoro (Madrid) Madrid _ 00/04/2009

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios.

Realización 1ª ITE: 30 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente o Entidades Homologadas

Córdoba (Córdoba) Andalucía _ 25/09/2009

Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación, Ordenes de Ejecución de Obras de Mejora en Edificaciones y Funcionamiento del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas o Inadecuadas y Anexos y Aprobación de la Delimitación del Área de la Ajerquia Norte de Córdoba (ITE) como zona para ser sometida al Control de la Conservación de Obras y Construcciones.

Edificios Sometidos a ITE: Los Edificios de Ámbitos Delimitados.

Realización 1ª ITE: 50 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes, s/LOE

Ferrol (La Coruña) Galicia _ 29/12/2009

Ordenanza Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Facultativo Competente

Almuñécar (Granada) Andalucía _ 15/04/2010

Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Valladolid (Valladolid) Castilla y León _ 09/06/2010

Instrucción de la Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda sobre la aplicación de la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años **Realización 2ª ITE y Sucesivas:** 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE y resto de Normas de Aplicación



Manresa (Barcelona) Cataluña _ 21/06/2010

Ordenanza Municipal de Regulación del Área de Conservación de los Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente

Xirivella (Valencia) Valencia _ 15/07/2010

Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y de la Inspección Técnica de los Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Facultativo Competente

La Nucia (Alicante) Valencia _ 15/07/2010

Ordenanza del Deber de Conservación de Solares y Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto los Inmuebles propiedad de Organismos Públicos

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Profesionales Titulados Competente

Cuenca (Cuenca) Castilla La Mancha _ 05/10/2010

Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Ruina de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 5 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes o Entidades Homologadas

Basauri (Vizcaya) País Vasco _ 18/10/2010

Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios, excepto los Edificios Fuera de Ordenación Expresa, los Edificios Fuera de Ordenación Diferida, los Edificios y Construcciones pertenecientes a la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales, así como las Entidades y Órganos instrumentales de naturaleza pública dependientes o vinculados a aquellas

Realización 1ª ITE: 50 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE y resto de Normas de Aplicación

Salamanca (Salamanca) Castilla y León _ 20/01/2011

Ordenanza Municipal Reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes



Ávila (Ávila) Castilla y León _ 20/01/2011

Ordenanza Municipal Reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE y resto de Normas de Aplicación

Rivas Vaciamadrid (Madrid) Madrid _ 21/05/2011

Ordenanza sobre la Inspección Técnica de Edificios

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 30 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnicos Competentes o Entidades Homologadas

Segovia (Segovia) Castilla y León _ 21/05/2011

Ordenanza Municipal para la Aplicación de la Inspección Técnica de la Edificación en Segovia

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 40 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: 10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE

Torremolinos (Málaga) Andalucía _ 31/07/2011

Ordenanza Municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Edificios Sometidos a ITE: Todos los Edificios

Realización 1ª ITE: 20 Años

Realización 2ª ITE y Sucesivas: -50.15 / +50.10 Años

Capacitación Profesional: Técnico Competente, s/LOE



ANÁLISIS DE LA REALIDAD LEGISLATIVA

No es nuestro propósito criticar o cuestionar la labor legislativa, sino hacer observaciones sobre la misma y proponer alternativas más adecuadas.

En la actualidad y con referencia a la Inspección Técnica de Edificios, se está produciendo un caos, un despropósito generalizado y es probable que al final nos encontremos con más de 8.000 modelos de Ordenanzas Regulatorias de la ITE y sus correspondientes más de 8.000 modelos de Actas.

El artículo 14 de la Constitución Española establece que los españoles somos iguales ante la ley y consideramos, sin menoscabar las competencias autonómicas, provinciales o locales, que el gobierno del estado debería velar por que así fuera.

LEGISLACION ESTATAL

El Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de ámbito estatal, no debería en su redacción ofrecer indicaciones relativas a la edad o tipología de los edificios o número de habitantes de los municipios, aun haciendo mención al respeto o decisión a los órganos de gobierno de las comunidades autónomas y locales. En su posterior desarrollo y aplicación legislativa puede dar pie a que se establezcan diferencias sociales en función de que los ciudadanos vivan en un municipio con población superior a veinticinco mil habitantes o no, que los edificios estén destinados preferentemente a uso residencial o no. De los 8.114 municipios que conforman el estado solo 304 tienen un censo superior a 25.000 habitantes, es decir un 3,75% aproximadamente, por otra parte nuestra mayor riqueza arquitectónica y edificatoria no son precisamente los edificios destinados preferentemente a uso residencial.

Recalamos que en su disposición adicional tercera, en su segundo párrafo, el real decreto-ley deja en manos de las comunidades autónomas y entidades locales cuando las circunstancias lo aconsejen establecer excepciones de cumplimiento.

Desarrollando el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, podría o debería haberse redactado del siguiente modo:

Artículo 21. Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.

1. Todos los edificios deberán ser objeto de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las Comunidades Autónomas y los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales, en la aplicación de la forma, plazos y condiciones de las actuaciones contenidas en este artículo.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 22. Efectos de la inspección.

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el edificio en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.



Disposición adicional tercera. Aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria.

Las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios serán aplicables en todos los municipios.

Disposición transitoria primera. Eficacia de las inspecciones técnicas ya realizadas.

Las inspecciones técnicas de edificios realizadas conforme la normativa vigente en el momento de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, mantendrán su eficacia a todos los efectos dentro del plazo que dicha normativa hubiere establecido y, en ausencia de dicho plazo, hasta el 1 de enero de 2020.

Disposición transitoria segunda. Calendario para las inspecciones técnicas.

Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes deberán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios.

LEGISLACION AUTONOMICA

Analizando la diferente legislación autonómica, que debería desarrollar, respetar y cumplir la estatal, ya encontramos diferencias significativas.

Las respectivas leyes autonómicas; de Disciplina Urbanística en las Islas Baleares, de Urbanismo en Castilla y León, de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de las Islas Canarias, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, del Suelo de la Comunidad de Madrid, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias, del Suelo de la Región de Murcia, Urbanística Valenciana de Valencia, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de Urbanismo en Cataluña, de Urbanismo de Aragón y de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

¿No sería más fácil y comprensible para los ciudadanos?, que todas ellas se denominasen:

Ley del Suelo y Urbanismo de (Nombre o Denominación de la Comunidad Autónoma).

Todas ellas se refieren con mayor o menor alcance al deber de conservación y rehabilitación de su patrimonio del suelo y arquitectónico, encontrado diferencias semánticas o de ámbito.

Respecto del Objeto del Deber de Conservación y Rehabilitación

En las Islas Baleares, Castilla y León, Islas Canarias, Cantabria, Madrid, Extremadura, Navarra, Andalucía, Galicia, Asturias, Murcia, Valencia, La Rioja, País Vasco, Aragón, Castilla La Mancha y Cataluña, se refieren a los Terrenos, es decir todas.

Urbanizaciones y Edificaciones en las Islas Baleares, La Rioja y Aragón.

Instalaciones en las Islas Baleares, Galicia, País Vasco y Cataluña.

Castilla y León y Cataluña, se refieren también a los Bienes Inmuebles.

En las Islas Canarias, Cantabria, Madrid, Extremadura, Navarra, Andalucía, Galicia, Asturias, Murcia, Valencia, País Vasco, Cataluña y Castilla La Mancha se incluyen las Construcciones.

Edificios en las Islas Canarias, Madrid, Extremadura, Andalucía, Galicia, Valencia, País Vasco y Castilla La Mancha.

Aragón incluye Solares y Carteles.



Respecto del Alcance del Deber de Conservación y Rehabilitación

Seguridad y Salubridad en las Islas Baleares, Castilla y León, Islas Canarias, Cantabria, Madrid, Extremadura, Navarra, Andalucía, Galicia, Asturias, Murcia, Valencia, La Rioja, País Vasco, Cataluña, Aragón y Castilla La Mancha.

Ornato Publico en Castilla y León, Islas Canarias, Cantabria, Madrid, Extremadura, Navarra, Andalucía, Galicia, Asturias, Murcia, Valencia, La Rioja, País Vasco, Cataluña, Aragón, Castilla La Mancha.

El concepto Decoro aparece en las Islas Canarias, Madrid, Extremadura, Valencia, País Vasco y Castilla La Mancha.

Aragón añade Calidad Ambiental, Cultural y Turística.

La legislación autonómica de Castilla y León, Islas Canarias, Madrid, Extremadura, Andalucía, Galicia, Valencia, País Vasco, Aragón y Castilla La Mancha incluyen en su articulado referencia a la Inspección Técnica, e igualmente existen diferencias semánticas, del objeto de la inspección, del tiempo que debe transcurrir para realizar la primera y siguientes inspecciones, de la capacitación profesional, etc.

Respecto del Objeto de la Inspección Técnica

En Castilla y León se refieren a la Inspección Técnica de Construcciones, en las Islas Canarias a la Inspección Periódica de Edificaciones, en Madrid a la Inspección Periódica de Edificios y Construcciones, en Extremadura, Andalucía, País Vasco y Castilla La Mancha a la Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones, en Galicia y Valencia a la Inspección Periódica de Construcciones, en Aragón a Áreas sujetas a Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones, en Cataluña en su Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda a la Inspección Técnica de Edificios de Viviendas y La Rioja en su Decreto 53/2010, de 19 de noviembre a la Inspección Técnica de Edificios.

Respecto del Inicio y Periodicidad de la Inspección Técnica

En las Islas Canarias toda edificación catalogada o protegida, o incluida dentro de un Conjunto histórico deberán someterse a inspección cada 10 años, en Madrid la primera a los 30 años, la segunda y consecutivas cada 10 años, en Extremadura, Valencia y Castilla La Mancha la primera a los 50 años, la segunda y siguientes cada 5 años, en Andalucía, Galicia y Aragón la primera a los 50 años, la segunda y consecutivas sin referencia periódica, en el País Vasco la primera a los 50 años, la segunda y siguientes cada 10 años.

Respecto de la Competencia Profesional para realizar la Inspección Técnica

En Castilla y León, Aragón Técnico Competente, en las Islas Canarias, Madrid, Extremadura y Castilla La Mancha Técnico Facultativo Competente, en Galicia y Valencia Facultativo Competente y en el País Vasco Técnico Facultativo.

LEGISLACION MUNICIPAL

Entrando en el análisis de las Ordenanzas Municipales, no están todas las vigentes, pero son suficientes para mostrar lo que queremos decir, la situación se complica aun más si cabe.

En su titulación o denominación parece ser que no existe consenso, incluso en municipios de la misma comunidad autónoma. Los municipios de Alcobendas, Ribadeo, Estepona, Valdemoro, Basauri hacen una denominación correcta al llamarla Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.

Sobre los edificios que deben ser sometidos a la ITE, incluyen todos los edificios los municipios de Las Palmas de Gran Canaria, Cádiz, Madrid, Orense, San Sebastián de los Reyes, Móstoles, Huelva, Lugo, Granada, Alcobendas, Santa Pola, Vigo, Ribadeo, Cangas de Morrazo, Málaga, La Coruña, El Puerto de Santa María, Estepona, San Cristóbal de La Laguna, Alcoy, León, Jerez de La Frontera, Palma de Mallorca, Valdemoro, Ferrol, Almuñécar, Valladolid, Manresa, Xirivella, Cuenca, Salamanca, Ávila, Rivas Vaciamadrid, Segovia y Torremolinos.



Llama la atención que los municipios de Alcalá de Henares, Zaragoza, Catral, Sevilla, Úbeda, Villajoyosa, La Nucia y Basauri hagan excepciones a la responsabilidad del deber de conservación y rehabilitación a determinadas propiedades de los edificios. Existe una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26 de junio de 2007 que anula esas excepciones en la anterior Ordenanza de Madrid y ¿acaso no deben ser los organismos públicos ejemplo de responsabilidad para los ciudadanos?

Toledo se refiere a los edificios catalogados o protegidos y Córdoba a los de ámbitos delimitados.

Con respecto a la realización de la primera ITE y siguientes los municipios de Cádiz, Granada, Ribadeo, Puerto de Santa María, Córdoba, Ferrol, Almuñécar y Basauri solicitan la primera a los 50 años y las siguientes cada 10 años.

Los municipios de Madrid, Orense, San Sebastián de los Reyes, Lugo, Alcobendas, Vigo, Cangas de Morrazo, Estepona, Valdemoro y Rivas Vaciamadrid solicitan la primera a los 30 años y las siguientes cada 10 años.

Solicitan la primera a los 50 años y las siguientes cada 5 años los municipios de Toledo, Catral, Alcoy, Villajoyosa, Xirivella, La Nucia y Cuenca.

En Alcalá de Henares solicitan la primera a los 20 años y las siguientes cada 10 años.

Móstoles solicita la primera a los 15 años y las siguientes cada 10 años.

En Huelva y Zaragoza solicitan la primera a los 14 años y las siguientes cada 5 años.

El municipio de Santa Pola solicita la primera a los 40 años y las siguientes cada 5 años.

En Úbeda, San Cristóbal de La Laguna y Palma de Mallorca solicitan la primera a los 25 años y las siguientes cada 10 años.

Solicitan la primera a los 40 años y las siguientes cada 10 años en La Coruña, León, Valladolid, Manresa, Salamanca, Ávila y Segovia.

En Sevilla, Málaga, Jerez de La Frontera y Torremolinos solicitan la primera a los 20 años y las siguientes en función de la edad del edificio, si tiene menos de 50 años cada 15 años y si tiene más de 50 años cada 10 años.

Las Palmas de Gran Canaria distingue entre Inspección Técnica de Fachadas, (ITF), y la Inspección Técnica de Interiores y Estructuras, (ITI), debiendo someter los edificios a ITF la primera a los 10 años y las siguientes cada 10 años, la ITI es de carácter voluntario una vez hayan transcurrido 20 años desde la finalización de su construcción.

Con una muestra de 45 municipios ya nos encontramos con un espectro de 11 referencias temporales de solicitud y aplicación de la Inspección Técnica. ¿Qué ocurriría si sigue desarrollándose e implantándose la Inspección Técnica de Edificios en todos los municipios?

Tema complicado es el de las competencias profesionales, alimentado por el egoísmo y la falta de generosidad y solidaridad, unido por una parte a la falta de experiencia y por otro a la denominación indicada en las diferentes ordenanzas.

Pueden realizar ITEs los Técnicos Cualificados en las Palmas de Gran Canaria.

Los Profesionales Titulados Competentes en Cádiz.

En Madrid, Móstoles, Lugo y Ferrol los Técnicos Facultativos Competentes y Madrid añade las Entidades Homologadas Registradas.

Toledo, Alcalá de Henares y Zaragoza requieren Profesionales Titulados Legalmente Competentes.

En Orense Técnico Colegiado.

En San Sebastián de los Reyes Técnico Facultativo Habilitado.



En Huelva, Granada, Alcobendas, Sevilla, Santa Pola, Vigo, Ribadeo, Cangas de Morrazo, La Coruña, Estepona, San Cristóbal de La Laguna, Jerez de La Frontera, Almuñécar, Valdemoro, Cuenca, Manresa, Rivas Vaciamadrid y Salamanca Técnicos Competentes, en Alcobendas, Valdemoro, Rivas Vaciamadrid y Cuenca se añaden las Entidades Homologadas y en la Coruña se añaden los Organismos Técnicos de Control Autorizados.

Profesionales Titulados Competentes en Catral, Puerto de Santa María, Villajoyosa y La Nucia.

En Úbeda Profesionales Titulados Legalmente según la Ley de Ordenación de la Edificación.

Técnicos Competentes según la Ley de Ordenación de la Edificación en Málaga, León, Palma de Mallorca, Córdoba, Valladolid, Basauri, Ávila, Segovia y Torremolinos, los municipios de Valladolid, Basauri y Ávila añaden y Resto de Normas de aplicación .

En Alcoy Profesionales Titulados Legalmente.

Facultativo Competente en Xirivella.

Teniendo como objeto de estudio comparativo los aspectos mas importantes de la actual legislación podemos llegar a la conclusión que en función del municipio en donde se resida o se posean propiedades inmobiliarias nuestra responsabilidad del deber de conservación y rehabilitación es bastante diferente, que el tiempo en que debemos acreditar nuestra obligación también es diferente y que la cualificación profesional de quien debe realizar el informe es difusa y poco aclaratoria.

Si analizásemos el articulado y contenido de las diferentes ordenanzas municipales nos meteríamos en un barrizal, de difícil interpretación y análisis comparativo, lo mismo ocurriría con las Actas ITE, algunas de ellas se asemejan más a una quiniela que a un informe de estado de conservación del edificio.



PROPOSICIONES LEGISLATIVAS REGULADORAS DE LA ITE

A continuación le exponemos algunas proposiciones reguladoras y legislativas de lo que sería a nuestro entender el marco correcto en que debería implantarse y gestionarse la Inspección Técnica de Edificios de los municipios.

1º.- Denominación o Título de la Ordenanza

Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios.

Exposición de Motivos:

- a) La denominación o título deben ser entendibles, sencillos y concretos evitando denominaciones rimbombantes que puedan interpretarse mal social y jurídicamente.
- b) Evitar la palabra Municipal, el carácter de ordenanza ya le da ámbito legislativo municipal. Evitar la referencia del Ayuntamiento de, con su inclusión puede interpretarse que se refiere a los edificios propiedad del ayuntamiento. Evitar referirse a Edificaciones, Construcciones, Inmuebles, etc. y concretar a Edificios, por citar algunos ejemplos de los diferentes títulos o denominaciones de las ordenanzas que encontramos en la actualidad.
- c) Con el título Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios ya definimos de forma clara la regulación que se pretende y que es la acreditación del deber de conservación de los edificios por parte de sus propietarios y cuya actividad, Inspección Técnica de Edificios, es origen de toda una serie de procedimientos y consecuencias derivados de su cumplimiento o no.

2º.- Edificios que deben someterse a la Inspección Técnica

Todos.

Exposición de Motivos:

- a) Tal y como expone en sus fundamentos de derecho la sentencia del tribunal supremo de fecha 26 de junio de 2007, la exención infringe el principio de igualdad y ninguna entidad, personas jurídico-públicas, representaciones diplomáticas, organismos internacionales, administración pública, etc., están exceptuados del deber de conservación. Por lo que carece de justificación, se exima de una obligación general y accesoria del deber de conservación, a ciertas personas jurídicas de naturaleza pública que resultan ser propietaria de edificios.
- b) Mal ejemplo hace la administración pública solicitando la acreditación del deber de conservación de nuestros edificios exonerándose ella de la misma responsabilidad.
- c) No podemos aceptar que solo deban ser sometidos a inspección técnica los edificios destinados principalmente a vivienda. Nuestra vida se desarrolla y transcurre, en la mayoría de los casos, fuera de nuestros hogares y nos referimos a los lugares donde trabajamos, nos educamos, nos relacionamos, etc. Edificios industriales, de oficinas, de culto, comerciales, educativos, de ocio, etc., todos deben acreditar su deber por que en todos ellos transcurre nuestra vida y forman parte de nuestro espacio vital.



3º.- Periodicidad de la ITE

1ª ITE a los DIEZ años, 2ª y sucesivas cada CINCO años.

Exposición de Motivos:

- a) Lo ideal y sensato es que durante toda la existencia útil de los edificios estos estén en buen estado de conservación y uso adecuado, por lo que la primera ITE debería realizarse a los diez años de su construcción, es decir, cuando acaba la responsabilidad decenal de la empresa constructora y la dirección facultativa que han intervenido en su creación, de este modo conseguiríamos que no hubiese espacios temporales de falta de control técnico y pericial.
- b) La segunda ITE y consecutivas deberían realizarse y acreditarse cada cinco años, diez años son muchos años, considerando que cuando se incumple la responsabilidad de mantenimiento el deterioro es muy rápido, la climatología está cambiando muy rápido y sometiendo a nuestros edificios a una brusquedad desconocida, la falta de lluvia eleva los índices de contaminación de las ciudades y la polución es muy agresiva con los edificios afectando principalmente a su piel, fachadas y cubiertas, principales orígenes de las patologías.
- c) Cuanto antes se diagnostique la aparición de posible síntoma patológico más económico resultara su reparación evitando con ello mayores desembolsos en el futuro, a nivel económico. A nivel funcional puede suponer la pérdida irreparable de la totalidad o parte del edificio.

4º.- Calendario de Aplicación Anual

TRES meses como máximo y UN mes como idóneo.

Exposición de Motivos:

- a) Todas las ordenanzas aprobadas y que están en vías de aprobación establecen todo un año para acreditar, mediante la presentación de las correspondientes actas, nuestro cumplimiento del deber de conservación de nuestros edificios.
- b) Ello provoca que en los últimos meses del año se concentre la máxima demanda de profesionales y la realización de inspecciones técnicas de edificios. Convirtiendo la actividad profesional en una actividad de temporada y circunstancial.
- c) Teniendo una adecuada previsión y planificación, es decir, una lista elaborada de los edificios que deben someterse a la ITE a lo largo del año se debería exigir su cumplimiento con carácter trimestral y mejor aun mensual. De este modo conseguiríamos que la realización de ITEs se consolidase y permitiría a sus profesionales dedicarse en exclusiva.

5º.- Capacitación Profesional para realizar la ITE

Inspector Técnico de Edificios, Técnico Competente o Entidad Homologada.

Exposición de Motivos:

- a) La inspección técnica de edificios como actividad profesional relativamente joven, los intereses de determinados colectivos y la falta de consenso está propiciando tiranteces sociales en cuanto de quienes son o deberían ser los técnicos capacitados para realizar y firmar una ITE, llegando a que incluso algunas ordenanzas en su redacción se pronuncien de forma determinada sobre la capacitación académica de algunos colectivos profesionales.



b) Un informe encargado por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca y realizado el 11 de septiembre de 2008 por D. Avel·li Blasco Esteve, Catedrático de Derecho Administrativo y ex rector de la Universidad de las Islas Baleares, y por D. Tomeo Trías Prats, Profesor Adjunto de Derecho Publico de la Universidad de las Islas Baleares sobre las alegaciones presentadas por el Colegio de Arquitectos de las Islas Baleares que interpretan que solo los arquitectos y arquitectos técnicos tienen competencia en la realización de la ITE, manifiesta que:

“En primer lugar, tenemos que afirmar de entrada que una Ordenanza municipal no es norma bastante o suficiente para atribuir o no una concreta función o actividad a una profesión determinada. Del artículo 36 de la Constitución española se deriva un principio de reserva material de ley para la regulación del "ejercicio de las profesiones tituladas", por lo que en ningún caso una norma reglamentaria como es una Ordenanza municipal -de menor rango, además- puede suplantar ese rol constitucionalmente reservado a la ley.”

“Pero es que, además, los firmantes consideramos que ni de la LOE ni la normativa restante se deduce la consecuencia de que sólo los arquitectos y los arquitectos técnicos deban ser los técnicos competentes para emitir los informes a que se refiere el citado art. 2 de la Ordenanza. En efecto, es cierto que -de acuerdo con el art. 10 de la LOE para redactar proyectos de construcción de edificios con uso administrativo, sanitario, religioso, residencial, docente/cultural, se necesita la titulación de arquitecto (por cierto: arquitecto superior y no arquitecto técnico). En cambio, para redactar proyectos de construcción de edificios con los demás usos, sirve también la titulación de ingeniero, ingeniero técnico y -en ciertos casos- arquitecto técnico: art. 10 citado. Pero, como hemos destacado, ello es para redactar proyectos de construcción de edificios en sentido estricto.”

“Pues bien, el objeto de la inspección técnica de edificios que regula la Ordenanza de Palma no es propiamente el de redactar proyectos de construcción de edificios o ni siquiera de reforma de los edificios ya construidos, sino sólo el de emitir un informe "basado en una inspección visual sobre el estado de seguridad de los elementos exteriores de los edificios y construcciones tales como fachadas limítrofes a espacios de uso público y cubiertas, así como de sus estructuras, en el que se hagan constar la presencia de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro a personas y bienes (...)". Por lo tanto, el objeto de la ITE es de mucha menos entidad que el de efectuar ex novo o por primera vez la redacción de los proyectos técnicos de edificación o de reforma de cierto tipo de edificios: aquí se trata solamente de emitir informes sobre el estado de seguridad de los elementos exteriores y de las estructuras de los edificios.”

c) La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña admitió a trámite el 14 de febrero de 2011 el recurso nº 40/2011, interpuesto por el Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Cataluña contra decreto 187/2010, de 23/11/2010, sobre la inspección técnica de edificios.

d) Siendo la costumbre también fuente del derecho, hay ayuntamientos que admiten como técnicos competentes en la realización de ITEs a arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros de caminos, ingenieros industriales, ingenieros técnicos industriales e ingenieros técnicos de obras públicas, todos ellos técnicos directamente relacionados con la construcción de edificios.

e) El crecimiento y desarrollo de las sociedades implica la evolución natural de responsabilidades y el nacimiento de actividades profesionales que exigen su reconocimiento y participación, de hay la necesidad de que quien decida libremente dedicarse profesionalmente a la inspección técnica de edificios reciba su denominación concreta como inspector técnico de edificios.



f) Técnico competente, profesional de la edificación o construcción de edificios que encontrándose habilitado con título universitario y formación específica o complementaria en patologías de la edificación se encuentra facultado para la realización y firma de inspecciones técnicas de edificios.

g) Entidades homologadas, figura que recogida en la legislación, a día de hoy se encuentra sin reconocimiento por no haber desarrollado la administración los organismos que deberían homologarlas, pero absolutamente imprescindibles para dar cabida a empresas o entidades que habiendo obtenido la homologación se encuentren en mejor disposición profesional y económica de abordar la inspección técnica de edificios que por su valor patrimonial, arquitectónico, cultural o artístico requiera de mayores recursos y garantías que las que pueda ofrecer un técnico a nivel individual.

La asociación ha elaborado un modelo de ordenanza universal adaptable a toda la legislación estatal y autonómica y los modelos de actas de inspección técnica de edificios y certificado de idoneidad personalizables a nivel municipal que ofrecerá a todos los ayuntamientos de España para una correcta implantación y gestión de la inspección técnica de edificios.



ACERCA DE LA ASOCIACION NACIONAL ITE

La vigente Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, en su exposición de motivos, expone el importante papel que estas representan para la sociedad.

El derecho fundamental de asociación, reconocido en el artículo 22 de la Constitución, y de antigua tradición en nuestro constitucionalismo, constituye un fenómeno sociológico y político, como tendencia natural de las personas y como instrumento de participación, respecto al cual los poderes públicos no pueden permanecer al margen.

Es innegable, también, y así lo recuerda el Comité Económico y Social de la Unión Europea en su Dictamen de 28 de enero de 1998, la importancia que tienen las asociaciones para la conservación de la democracia. Las asociaciones permiten a los individuos reconocerse en sus convicciones, perseguir activamente sus ideales, cumplir tareas útiles, encontrar su puesto en la sociedad, hacerse oír, ejercer alguna influencia y provocar cambios. Al organizarse, los ciudadanos se dotan de medios más eficaces para hacer llegar su opinión sobre los diferentes problemas de la sociedad a quienes toman las decisiones políticas. Fortalecer las estructuras democráticas en la sociedad revierte en el fortalecimiento de todas las instituciones democráticas y contribuye a la preservación de la diversidad cultural.

Resulta patente que las asociaciones desempeñen un papel fundamental en los diversos ámbitos de la actividad social, contribuyendo a un ejercicio activo de la ciudadanía y a la consolidación de una democracia avanzada, representando los intereses de los ciudadanos ante los poderes públicos y desarrollando una función esencial e imprescindible, entre otras, en las políticas de desarrollo, medio ambiente, promoción de los derechos humanos, juventud, salud pública, cultura, creación de empleo y otras de similar naturaleza, para lo cual la Ley contempla el otorgamiento de ayudas y subvenciones por parte de las diferentes Administraciones públicas conforme al marco legal y reglamentario de carácter general que las prevé, y al específico que en esa materia se regule legalmente en el futuro.

Es necesario que las asociaciones colaboren no sólo con las Administraciones, sino también con la industria y el comercio, las organizaciones empresariales y las organizaciones sindicales; colaboración edificada sobre una relación de confianza mutua y de intercambio de experiencias, sobre todo en temas tales como el medio ambiente, cultura, educación, sanidad, protección social, lucha contra el desempleo, y promoción de derechos humanos.

Los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, fomentarán la constitución y el desarrollo de las asociaciones que realicen actividades de interés general.

La Asociación Nacional de Empresas y Profesionales de la Inspección Técnica de Edificios es una entidad privada sin ánimo de lucro, fundada en el año 2002, inicio su actividad en junio de 2009, tiene entre sus objetivos tal y como figura en sus estatutos fundacionales;

Artículo 03.01 | La promoción e implantación de la actividad de la Inspección Técnica de Edificios en todos los municipios del territorio nacional, contribuyendo con ello al fomento de empleo y desarrollo de la economía local.

Artículo 03.02 | Prestar el apoyo y el asesoramiento técnico necesario a los alcaldes, concejales y demás cargos públicos, que ostenten la responsabilidad de tomar decisiones o aprobar ordenanzas con respecto del ordenamiento urbanístico, dentro del ámbito jurídico y legal de la ley del suelo estatal y las respectivas leyes del suelo comunitarias, provinciales o locales, para el desarrollo y aprobación de la ordenanza municipal que regule la actividad de la Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 03.03 | Proponer alternativas a las ordenanzas ya aprobadas, que puedan suponer una mejora en la gestión de la actividad de la Inspección Técnica de Edificios.



Artículo 03.04 | Promover la firma de convenios de colaboración entre las entidades municipales y la asociación para el cumplimiento efectivo de las respectivas ordenanzas y la ejecución subsidiaria de la actividad de la Inspección Técnica de Edificios.

Artículo 03.05 | El establecimiento de unos estándares de calidad en el desarrollo de la actividad de la Inspección Técnica de Edificios. Y que comprenda como mínimo el estudio patológico previo, la proposición para la anulación de la causa lesiva y la reparación de la lesión arquitectónica, así como el tratamiento de la información generada y su custodia.

Artículo 03.09 | Servir de lugar de primera instancia para recoger las denuncias de clientes afectados por la negligencia profesional o mala práctica de los técnicos asociados o no a la asociación y dentro del ámbito de la actividad de la Inspección Técnica de Edificios.

Tal y como indican algunos de sus estatutos, en su génesis, la asociación fue creada como entidad de colaboración y cooperación, con ánimo de servicio público.

En la actualidad, aproximadamente 1.300 técnicos forman parte de la asociación, siendo el 95% de ellas técnicos representados por arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros de caminos, ingenieros industriales, ingenieros técnicos industriales, ingenieros técnicos de obras públicas y varios colegios profesionales, repartidos por todo el territorio nacional.

El artículo 35 de la Constitución española dice que todos los españoles tenemos derecho al trabajo y también el deber de trabajar, nosotros lo estamos cumpliendo porque queremos tener trabajo y que ese trabajo se encuentre regulado y reconocido.

A continuación le exponemos las características más relevantes de nuestra asociación, lo que estamos dispuestos a hacer para llevar a cabo nuestros propósitos y cumplir nuestros estatutos, con ilusión, esperanza y los pocos recursos económicos de los que disponemos. Todos de forma individual y colectiva somos responsables de lo que ocurre, incluso de lo que otros hacen con nosotros. No hay enemigo al que no podamos plantar cara y creemos que con la colaboración de todos podemos salir de cualquier situación y la Inspección Técnica de Edificios es en estos momentos una labor necesaria para la sociedad por su potencial capacidad para crear empleo en los sectores técnicos de la edificación y la rehabilitación de edificios, duramente castigados en la actualidad. Insistimos en que es necesaria la cooperación de toda la sociedad, mejorara nuestra calidad de vida. Nuestras ciudades y pueblos deben ser habitables, seguros y sostenibles.

ESTRUCTURA JERARQUICA DE LA ASOCIACION

El diseño de nuestra estructura jerárquica lo que pretende principalmente es la cercanía, seleccionando a los candidatos que quieren formar parte de la misma en sus provincias de residencia, de modo que su conocimiento de las tradiciones y cultura local enriquezca el equipo y permita una correcta gestión de los recursos provinciales.

La estructura se compone, a nivel estatal de presidencia, secretaria general y tesorería, a nivel autonómico de delegación territorial y secretaria de delegación territorial, y a nivel provincial de vocalía, dirección de oficina, dirección de implantación, dirección de calidad, dirección de comunicación y el cuerpo administrativo necesario de cada dirección.

Si todo sale como tenemos previsto, y saldrá, la propia asociación es una fuente laboral para más de 500 puestos de trabajo.



PRESENCIA FISICA

Es vital y absolutamente necesario disponer de oficinas físicas abiertas al público desde las cuales ofrecer un correcto asesoramiento y soporte técnico, así como gestionar y tramitar el día a día de la Inspección Técnica de Edificios.

Desde las oficinas se crearan y lanzaran campañas de información a los ciudadanos, se fomentara el uso responsable y adecuado de los edificios y se convocaran charlas informativas dirigidas a los representantes de las asociaciones vecinales para hacerles partícipes de que cuidar de nuestros edificios es cuidar de nosotros mismos, nuestros hogares, nuestros lugares de trabajo y ocio, etc.

Y por supuesto para recoger en primera instancia cuantas quejas y denuncias se puedan generar en el ámbito de la inspección técnica de edificios y los agentes que de ella participan.

Esta en nuestros planes de disponer de oficinas públicas de atención en todas las capitales de provincia del territorio y complementarlas con despachos en aquellas localidades que lo requieran.

Cuando las circunstancias sean las adecuadas solicitaremos la creación del Colegio Profesional de Inspectores Técnicos de Edificios o no.

SOPORTE WEB

No podemos permanecer ajenos a las posibilidades que internet y los medios telemáticos no ofrecen, nuestro sitio web ite.org.es y nuestro perfil de Facebook son los más visitados y mejor posicionados en relación con la inspección técnica de edificios, con unos PageRank de cinco y cuatro sobre diez respectivamente.

Con una estructura de fácil navegación aspiramos a que, aparte de las secciones propias de la asociación, cada comunidad autónoma, cada provincia, cada municipio, cada edificio, cada técnico y cada patrocinador tengan su espacio propio.

Todo acontecimiento que se produzca, del que seamos origen, partícipes, o no, en el ámbito de la inspección técnica de edificios podrá ser fácilmente consultado en nuestro sitio web.

AREA DE FORMACION

Entendemos que el referente de cualquier profesional debe ser su perfil, es decir, el conjunto de rasgos que debe tener una persona para ejercer una función o desempeñar una tarea y contribuiremos a la formación de ese perfil, como estándar profesional, determinando la referencia, sobre la que se diseñe la formación de los profesionales atendiendo a las actividades que van a desarrollar en el contexto de sus actuaciones o entorno laboral.

La asociación quiere convertirse en la entidad de referencia en la formación de Inspectores Técnicos de Edificios, por la calidad de sus cursos y el reconocido prestigio de sus docentes. Y poner al alcance de quienes estén interesados, al mejor precio posible, la formación teórica del conjunto de cualidades más características que debe poseer el profesional de la Inspección Técnica de Edificios y que le sirvan de base para las funciones que desempeñe en su ámbito de actuaciones.

La asociación como entidad sin ánimo de lucro se compromete a no obtener ningún beneficio económico o en especie por la organización de cursos o seminarios sobre Inspección Técnica de Edificios, Patologías de la Edificación, Legislación o Normativa Específica de Aplicación, etc. Quiriendo únicamente generar o mantener puestos de empleo y en ánimo a la transparencia publicaremos la documentación acreditativa necesaria.



Tenemos prácticamente finalizado un plan de estudios propio que dotara de los conocimientos necesarios a quienes deseen formarse en la identificación sintomática de la ciencia de las patologías de la edificación. El plan de estudios comprende la teoría, la practica real y por supuesto el examen.

Cuando tengamos absolutamente terminado el plan de estudios solicitaremos al Ministerio de Educación y Ciencia su homologación y el reconocimiento profesional del titulo de Inspector Técnico de Edificios.

Con un mercado laboral incipiente son muchas las organizaciones y entidades que se han lanzado a formar personal con más o menos acierto y en algunas ocasiones sin el más mínimo criterio docente y más encaminadas a obtener beneficios económicos que a asegurarse la transmisión de conocimientos.

No se aprende a nadar leyendo tratados de natación, es necesario lanzarse al agua y de hay la necesidad de la practica real como método de aprendizaje.

La Asociación se compromete ha realizar gratis, (honorarios profesionales del inspector técnico de edificios), la ITE de todos los edificios donde se encuentre domiciliado el Ayuntamiento de todos los municipios de España, siempre que exista convenio de colaboración y el edificio sea de titularidad publica y propiedad del ayuntamiento. Este compromiso tiene dos funciones claras, la primera, la formación practica de los inspectores técnicos de edificios asociados y la segunda, la solidaridad con los ayuntamientos y por tanto con sus vecinos en base a la actual situación económica que estamos atravesando.

CALIDAD

Imprescindible en la vida, todas las labores y procesos que impliquen la responsabilidad profesional o laboral de las personas deben ser sometidas a controles de calidad, solo así se puede crecer y mejorar los servicios que prestamos y recibimos.

Es por ello que en la asociación estamos desarrollando protocolos de trabajo y análisis que nos permitan ofrecer las máximas garantías en la gestión de nuestros servicios y trasladar confianza y seguridad a quienes a su vez la depositan y nos la piden a nosotros.

Prácticamente terminado tenemos nuestro Sello de Calidad que mediante auditorias permitirá diagnosticar la calidad de la gestión, el trato al cliente, la custodia de los datos obtenidos y por supuesto los resultados finales que son las actas de inspección técnica del edificio y la satisfacción absoluta de su propiedad. El Sello de Calidad de la Asociación no solo acreditara la calidad profesional del inspector técnico de edificios o empresa homologada sino que le aportara un elemento diferenciador con respecto al resto de organizaciones y profesionales haciéndoles fácilmente reconocibles por la sociedad.

Ningún técnico o empresa asociados podrá ofertar sus servicios profesionales sin antes haber certificado a la asociación que se encuentra en situación de absoluta legalidad para ejercer profesionalmente en el mercado. Titulación universitaria, alta en la seguridad social, seguro de responsabilidad civil profesional en vigor, certificaciones tributarias y fiscales, etc. son parte del control de documentación que la asociación ejercerá sobre sus asociados para permitirles ofertar sus servicios como inspectores técnicos de edificios.

Hemos encargado a varias compañías de seguros el desarrollo de un seguro específico para la actividad de la inspección técnica de edificios y los inspectores técnicos de edificios, desarrollo que se encuentra muy avanzado y que en los próximos meses podremos poner a disposición de los interesados.



RESPECTO MEDIOAMBIENTAL

Los bosques y su componente básico, los árboles, nos han suministrado, y siguen haciéndolo, la madera con la que hemos construido nuestros hogares y tenemos la obligación de mantener esa fuente de materia prima devolviendo o contribuyendo a que sigan haciéndolo.

La Asociación Nacional de Empresas y Profesionales de la Inspección Técnica de Edificios plantará un árbol por cada ITE que realice cualquiera de sus técnicos o empresas asociados.

SOPORTE ECONOMICO ESTRUCTURAL

Las organizaciones sociales tienen que soportarse económicamente de los beneficiarios y operadores del mercado profesional o intereses que representan y defienden y no optar a la subvención pública como método de existencia o supervivencia.

Es por ello que la Asociación Nacional de Empresas y profesionales no solicitara ni aceptara nunca subvención pública alguna, soportando su estructura laboral y organizativa en el patrocinio privado, la producción y oferta de servicios propios y específicos y las cuotas de sus asociados por orden de importancia.

Hemos mencionado brevemente algunas de las características de nuestra iniciativa, buscando la similitud con un edificio, solo son una parte de los cimientos, confiamos en que con la colaboración y esfuerzo de todos podremos levantar una bella y ejemplar obra.



RAZONES

¿Qué razones tenemos para implantar la Inspección Técnica de Edificios y gestionarla adecuadamente?

Las Personas. Aproximadamente 47.190.500 personas viven en España y todas ellas de algún que otro modo se beneficiarían de la Inspección Técnica de Edificios, pero principalmente las más de 4.500.000 que deseando trabajar no encuentran como hacerlo y que para el 20% de ellas esta sería una solución. Para nosotros esta es la principal razón y confío en que para usted también lo sea. Son más que suficientes, tenemos que hacer algo, no podemos permitir que la cifra de parados siga aumentando, teniendo la posibilidad de que disminuya.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para crear puestos de empleo”.*

Los Edificios. Según el Instituto Nacional de Estadística disponemos de casi 10.000.000 de edificios construidos, probablemente lleguemos a los 12.000.000 por los no registrados o construidos al margen de la legislación.

Edificios que albergan vida, ya sea esta residencial, docente, laboral, religiosa, deportiva, comercial, etc., y que tenemos la responsabilidad de cuidar y mantener en buen estado de conservación por lo que representan para sus moradores y usuarios.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para proteger la integridad de los edificios”.*

Ahorro de costes municipales. ¿Cuánto dinero les cuesta a los ayuntamientos, la irresponsabilidad de alguno de sus ciudadanos? Un edificio como elemento básico de formación de una ciudad o pueblo adquiere la obligación de mantenerse cuidado para el bien general de toda la ciudad. La desidia de algunos propietarios cuesta dinero a todos los ciudadanos cuando los servicios municipales deben intervenir en atender incidentes relacionados con la falta de mantenimiento de algunos de los edificios de la ciudad.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para ahorrar dinero a los ayuntamientos”.*

Beneficio medioambiental. Si mantenemos en buen estado de conservación nuestros edificios, estos se mantendrán útiles en el mercado inmobiliario y no será necesario talar nuevos espacios en los que construir.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para conservar nuestros espacios naturales”.*

Salvar vidas. Desgraciadamente han muerto personas por desprendimientos de cornisas, caída de elementos sueltos en fachadas, hundimientos de forjados, etc., incluso el colapso completo de edificios.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para salvar vidas”.*

Turismo. Es uno de nuestros motores económicos, debemos mostrar con orgullo nuestras edificaciones y tenemos la obligación de ofrecer ciudades seguras a los turistas que nos visitan, una ciudad o pueblo cuyos edificios están adecuadamente mantenidos y conservados atraen turismo de calidad e inversores.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para ofrecer y atraer turismo de calidad”.*



Educación y responsabilidad. Hemos pasado años creando nuevos barrios y urbanizaciones en la periferia de ciudades, años en los que la facilidad de acceso al crédito han contribuido a abandonar la rehabilitación de edificios y los centros urbanos. Implantado la Inspección Técnica de Edificios y la consiguiente rehabilitación de los mismos contribuimos en la educación del mantenimiento, como ahorro de costes a la sociedad. Por cierto algunos de los nuevos barrios se encuentran deshabitados y cualquier edificio deshabitado inicia automáticamente su proceso de deterioro.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios contribuye a la educación y responsabilidad sociales”.*

Historia. Millones de hombres y mujeres han trabajado y dado lo mejor de si mismos para que podamos disfrutar de los edificios que nos rodean. Los edificios son testigos de las circunstancias sociales en que fueron levantados, son emblemas de la historia y conservándolos estamos conservando, nuestro más rico patrimonio, la memoria. Los edificios permiten al ser humano entender su presente reconociéndose en la historia.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para conservar nuestra historia”.*

La ITE no es cara. El precio medio de realizar una ITE se sitúa entorno a los 1.000 o 1.200 euros, si dividimos ese coste entre diez años y a su vez en doce meses, el precio medio de la ITE esta entre 8,3 y 10 euros mensuales por edificio.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios cuesta muy poco dinero para los beneficios que aporta”.*

Climatología. En los últimos años estamos asistiendo a efectos climatológicos que desconocemos. A la pregunta, ¿Son capaces todos los edificios de soportar la brusquedad con se manifiesta últimamente y en algunas ocasiones el clima?, la respuesta es no. Cubiertas que se vienen abajo por que no pueden soportar el peso de las nevadas, muros que se desploman por efecto del viento, inundaciones de viviendas por agua de lluvia, etc.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para evitar los efectos adversos del clima”.*

Emigración Profesional. La falta de oportunidades laborales en el sector de la edificación esta propiciando la emigración de nuestros profesionales.

Razón: *“La Inspección Técnica de Edificios es necesaria para evitar la emigración de nuestros profesionales”.*

Hemos expuesto algunas razones, hay muchas más, la revalorización de la vivienda, la despoblación de los núcleos rurales, el abandono de pueblos enteros, la seguridad en la compra-venta y arrendamiento de viviendas, las garantías para las compañías de seguros, etc.

A continuación nos centraremos en la primera, las personas, el trabajo y el paro, en estos momentos es la más importante.



IMPACTO LABORAL (Creación de Puestos de Trabajo)

Con la adecuada colaboración de las administraciones públicas y nuestro trabajo estimamos que a finales del año 2014 la Inspección Técnica de Edificios puede ser una realidad laboral en todo el territorio español, el 33% de los municipios a finales de 2012, el 66% de los municipios a finales de 2013 y el 100% a finales de 2014.

Inicialmente, hasta finales de 2012, nos dirigiremos al 33% de los municipios de cada provincia a los que propondremos a través de convenios de colaboración o acuerdos marco, sin contraprestación económica o subvención alguna, una correcta implantación y gestión de la Inspección Técnica de Edificios del municipio.

En los mencionados convenios o acuerdos la asociación adquiere como compromisos esenciales:

- Entregar un estudio socio-económico de creación de puestos de trabajo.
- Elaborar un real y correcto censo de todos los edificios del municipio.
- Establecer un calendario de aplicación y cumplimiento viable, de la inspección técnica de edificios.
- Colaborar estrechamente con el ayuntamiento y los propietarios para cumplir los objetivos marcados.

DETALLE DE CREACION DE PUESTOS DE TRABAJO POR COMUNIDAD AUTONOMA Y PROVINCIAS.

CCAA/PROVINCIAS	Nº de Edificios	Estimación Puestos de Trabajo Directo e Indirecto	
ANDALUCIA	1.886.628	101.571	203.142
Almería	174.691	9.405	18.810
Cádiz	234.137	12.605	25.211
Córdoba	194.776	10.486	20.972
Granada	252.325	13.584	27.169
Huelva	140.868	7.584	15.168
Jaén	199.290	10.729	21.485
Málaga	293.485	15.800	31.601
Sevilla	397.056	21.376	42.753
ARAGON	293.019	15.775	31.551
Huesca	66.194	3.564	7.127
Teruel	72.782	3.918	7.837
Zaragoza	154.043	8.293	16.587
ASTURIAS	197.314	10.623	21.246
CANTABRIA	103.813	5.589	11.178
CASTILLA LA MANCHA	715.938	38.544	77.088
Albacete	107.618	5.794	11.588
Ciudad Real	171.693	9.243	18.487
Cuenca	109.845	5.914	11.828
Guadalajara	90.609	4.878	9.756
Toledo	236.173	12.715	25.430



CASTILLA Y LEON	837.150	45.070	90.140
Ávila	103.671	5.581	11.163
Burgos	105.120	5.659	11.319
León	163.513	8.803	17.606
Palencia	57.088	3.073	6.147
Salamanca	112.185	6.040	12.079
Segovia	69.387	3.736	7.471
Soria	42.128	2.268	4.536
Valladolid	101.061	5.441	10.882
Zamora	82.997	4.468	8.937
CATALUÑA	1.169.781	62.978	125.956
Barcelona	662.623	35.674	71.348
Gerona	200.019	10.768	21.537
Lérida	108.025	5.816	11.632
Tarragona	199.114	10.720	21.440
CEUTA	7.013	378	755
EXTREMADURA	434.987	23.419	46.837
Badajoz	241.719	13.013	26.027
Cáceres	193.268	10.405	20.810
GALICIA	736.734	39.664	79.327
La Coruña	267.188	14.385	28.769
Lugo	118.687	6.390	12.780
Orense	129.618	6.978	13.957
Pontevedra	221.241	11.911	23.822
ISLAS BALEARES	245.244	13.203	26.407
ISLAS CANARIAS	400.697	21.572	43.145
Las Palmas	199.031	10.715	21.431
Santa Cruz de Tenerife	201.666	10.857	21.714
LA RIOJA	66.720	3.592	7.184
MADRID	572.659	30.830	61.661
MELILLA	11.999	646	1.292
MURCIA	339.645	18.286	36.571
NAVARRA	108.581	5.846	11.691



PAIS VASCO	169.066	9.102	18.204
Álava	32.423	1.746	3.491
Guipúzcoa	59.395	3.198	6.395
Vizcaya	77.248	4.159	8.318
VALENCIA	990.261	53.313	106.626
Alicante	391.953	21.102	42.203
Castellón	159.628	8.594	17.188
Valencia	438.680	23.617	47.235

Si trabajamos y colaboramos conseguiremos:

.- A finales de 2012, 2.711 municipios tendrán aprobada y vigente la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, debiendo realizar a lo largo de 2013, 678.402 o 1.356.803 ITEs y necesitando para ello aproximadamente 3.500 o 7.000 Inspectores Técnicos de Edificios con una producción de 3 ITEs mensuales.

.- A lo largo y hasta finales de 2013, 2.709 nuevos municipios se sumarian a los 2.711 anteriores, debiendo realizar a lo largo de 2014, 853.884 o 1.707.769 ITEs y necesitando para ello aproximadamente 4.500 o 9.000 Inspectores Técnicos de Edificios con una producción de 3 ITEs mensuales.

.- A lo largo y hasta finales de 2014, 2.703 nuevos municipios se sumarian a los 5.420 anteriores, completando todo el territorio nacional con la Inspección Técnica de Edificios aprobada, debiendo realizar a lo largo de 2015, 928.737 o 1.857.474 ITEs y necesitando para ello aproximadamente 5.000 o 10.000 Inspectores Técnicos de Edificios con una producción de 3 ITEs mensuales.

.- A partir del año 2016 se deberían realizar el mismo número de ITEs que en el año 2015, y en los años 2025 o 2020 habremos terminado de realizar la Inspección Técnica de Edificios a todos los edificios de España.



CONCLUSIONES DEL INFORME

Le hemos mostrado la diferencia de criterios y la falta de consenso que existe no solo en la realidad legislativa sino también en su entendimiento y aplicación de un solo deber, el de conservación de nuestros edificios.

Pretendemos que aunque solo sea por una vez y con respecto a la Inspección Técnica de Edificios todos los ayuntamientos de España se pongan de acuerdo y regulen en las mismas condiciones, con la misma ordenanza y los mismos modelos de actas tan importante labor profesional. El ejercicio de la política debe servir para crear el escenario legislativo que permita que las sociedades se desarrollen en armonía y con igualdad.

Queremos el reconocimiento social y profesional como inspectores técnicos de edificios y cuerpo técnico especializado en la diagnosis de patologías de la edificación. Tenemos excelentes inspectores, algunos de ellos no lo saben, cuando una persona descubre aquello que le gusta hacer deja de trabajar para vivir la vida que tiene que vivir.

Desde que pusimos en marcha nuestra idea nos hemos enfrentado, y lo seguimos haciendo, a la falta de simpatía de aquellos a quienes incluso nuestro proyecto les beneficia, eso es indicativo de que estamos en el camino correcto. Esas personas, entidades e instituciones han entrado o están en proceso de fosilización.

Necesitamos trabajo y estamos dispuestos a trabajar y ofrecer lo que se necesario para conseguirlo.

La elaboración de la ordenanza municipal, las actas ITE, su implantación y su gestión, la formación de funcionarios, etc., suponen costes económicos importantes para los ayuntamientos, costes que se pueden ahorrar y que estamos en disposición de asumir.

Las propuestas más significativas se producen en momentos de crisis, los cambios son necesarios para avanzar en el desarrollo social que estamos construyendo.

Debemos desaprender para aprender a enfocar las situaciones con otro punto de vista, siempre existen alternativas que en la mayoría de las ocasiones nos pasan desapercibidas. Tenemos que ser flexibles, tener capacidad de adaptación, en ella radica nuestra supervivencia como individuos y colectivo.

Son muchas las voces que solicitan y piden como si ellos no tuviesen nada que ver, todos somos responsables de lo que nos pasa y todos debemos contribuir a superar las dificultades, no permanecer ajenos nos distingue y consolida.

La sociedad española siempre ha sido solidaria y en este caso confiamos que entenderá lo que le proponemos y se solidarizará para el bien común que es crear empleo y porque creemos y soñamos que nuestras ciudades y pueblos pueden ser mejores. Nosotros antes de pedir solidaridad ya la estamos ofreciendo, ahorrando dinero a los ayuntamientos, realizando las ITEs, dentro de nuestro programa de formación práctica, de edificios de propiedad municipal y plantando un árbol por cada ITE que realicen nuestros técnicos asociados.

La Inspección Técnica de Edificios se configura como un yacimiento de empleo destinado a satisfacer varias necesidades sociales, el 70% de la población vivirá, en unos años, en grandes ciudades y el incumplimiento del deber de conservación de los edificios y sus uso inadecuado suponen un incumplimiento de la función social de la propiedad.

Y por último creemos que no es necesario mencionar los beneficios que supone crear entre 500.000 y 1.000.000 de puestos de trabajo.

Fdo.: D. Luis López Rabadán

Es mucho el trabajo que tenemos que por hacer, pongámonos a trabajar y creemos trabajo.



NOTAS

Excmo. Sr. D. Mariano Rajoy si lo desea estamos a su disposición para que a usted o a quien designe seamos recibidos en audiencia y le expongamos pormenorizadamente todo el trabajo que estamos dispuestos realizar.

Independientemente de su decisión le solicitamos que nos eche una mano legislando adecuadamente a nivel estatal la Inspección Técnica de Edificios, consultándonos, si lo considerase preciso, convencidos estamos de que podemos ser de gran valía y ofrecer buenas ideas.

Este informe se registrara a su atención en el Congreso de los Diputados.

De forma personalizada también se registrara a la atención de:

Excma. Sra. D^a. Fátima Báñez García, Ministra de Empleo y Seguridad Social.

Excma. Sra. D^a. Ana Pastor Julián, Ministra de Fomento.

Excmo. Sr. D. José Eugenio Azpiroz Villar, Excma. Sra. D^a. Eva Durán Ramos, Excma. Sra. D^a. Silvia Heredia Martín, Excma. Sra. D^a. María del Carmen Álvarez-Arenas Cisneros, Excmo. Sr. D. Álvaro Anchuelo Crego, Excma. Sra. D^a. Uxue Barkos Berruezo, Excmo. Sr. D. Carles Campuzano i Canadés, Excmo. Sr. D. Joan Coscubiela Conesa, Excma. Sra. D^a. Esperanza Esteve Ortega, Excma. Sra. D^a. María Concepción Gutiérrez del Castillo, Excma. Sra. D^a. María del Carmen Navarro Cruz y Excmo. Sr. D. Emilio Olabarría Muñoz, Presidencia, Vicepresidencia Primera, Secretaria Primera y Portavoces de la Comisión Permanente Legislativa de Empleo y Seguridad Social respectivamente.

Excmo. Sr. D. Celso Luis Delgado Arce, Excma. Sra. D^a. Carme Chacón Piqueras, Excma. Sra. D^a. María de los Ángeles Esteller Ruedas, Excmo. Sr. D. Manuel Mora Bernat, Excmo. Sr. D. Joan Ruiz i Carbonell, Excmo. Sr. D. Andrés José Ayala Sánchez, Excma. Sra. D^a. Ascensión de Las Heras Ladera, Excmo. Sr. D. Francisco Xesus Jorquera Caselas, Excmo. Sr. D. Pere Macias Arau, Excmo. Sr. D. Carlos Martínez Gorriarán, Excmo. Sr. D. Excmo. Sr. D. Víctor Morlán Gracia, Excmo. Sr. D. Rafael Simancas Simancas, Excma. Sra. D^a. Arantza Tapia Otaegi, Excmo. Sr. D. Ignacio Uriarte Ayala, Presidencia, Vicepresidencia Primera, Vicepresidencia Segunda, Secretario Primero, Secretario Segundo y Portavoces de la Comisión Permanente Legislativa de Fomento respectivamente.