

ANÁLISIS DE LAS NORMATIVAS NACIONALES.

Se ha hecho un exhaustivo análisis de las Ordenanzas y Normas en el ámbito nacional, y entre de los aspectos más destacados cabe reseñar el interés final definido y deseado como pieza clave para estructurar el contenido de dichas ITE'S.

Tal es así que de la experiencia de otras comunidades, han salido ya segundas y terceras derivadas de actualización en la forma de abordar las ITÉS y que se espera de ellas, en este sentido, se recogen al final los convenios que en el marco de esta evolución, se van sucediendo con otros agentes, administración local –colegios profesionales de Arquitectos, Aparejadores, Administradores de fincas. ... Ya que los resultados de un informe técnico completo de una vivienda han de ser “ilustradores” y con contenidos.

Se ha denunciado ya que, una mera “acta” de una inspección visual sin un informe complementario coherente y detallista, no es un instrumento de decisión, ni menos evidencia la problemática, como que responsabilidad y compromiso alcanza el técnico que informa en dicha inspección.

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) también conocida coloquialmente como la ITV de los edificios, nace al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el caso de Madrid, que en su artículo 12 establece que los propietarios de terrenos y construcciones deben mantenerlos en condiciones de seguridad, ornato público y salubridad.

En este sentido, sostenemos como otros autores, que una propuesta de una ITE ha de girar en torno a la adecuada organización de la documentación custodiada por el archivo que asegure la eficacia administrativa en el cumplimiento de sus cometidos, así como la agilización de los servicios al ciudadano y a la propia Administración que dependen de la posibilidad de la consulta rápida de los actos administrativos y de los expedientes que han sido generados por estos actos. Es en el cumplimiento de los plazos fijados por la legislación donde el archivo vivo

de una entidad local presta un mayor servicio en la toma de decisiones públicas relacionadas con los parámetros de eficacia y eficiencia en la administración de bienes públicos.

Por todo esto sostenemos que el informe técnico de una ITE ha de ser extenso, completo, coherente y con amplios contenidos gráficos, documentales y de imágenes, cuestiones que la informática puede integrar hoy en día, con un amplio espectro de posibilidades de datos y gestión de la documentación para poder cumplir lo que se dijo en el párrafo anterior.

El principal handicap es el técnico competente en realizar la inspección, el segundo el modelo y/o criterio del trabajo profesional, y por ende, el contenido. Desde arriba, hay que formar hasta abajo y la experiencia de los técnicos en los informes periciales de patologías son escasos, por ello se precisan herramientas de trabajo, formación, criterios, bases de datos, ... es decir, un reciclaje profundo en la forma y el método que asegure el trabajo bien realizado.

Otros problemas futuros serán las empresas cualificadas en hacer las reparaciones, las subvenciones para acometerlas, y el seguimiento de mantenimiento y conservación de los edificios que nos llevará como se dirá a continuación, a la experiencia europea.

Se adjunta las principales normativas autonómicas y nacionales como el cuadro resumen de las analizadas por este equipo de trabajo de la sociedad de Carlos Roces y Asociados.

PROVINCIA/LOCALIDAD	SEVILLA (ORDENANZA SOBRE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS)	GENERALITAT VALENCIANA (LEY 6/1994 REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA)	GRANADA (ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS)
OBJETO	TODA CLASE DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES CON INDEPENDENCIA DE SU USO O DESTINO	TODA EDIFICACIÓN CATALOGADA O DE ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 50 AÑOS	TODOS LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES A EXCEPCIÓN DE LOS DE TITULARIDAD PÚBLICA PERTENECIENTES A LA ADMÓN. DEL ESTADO, COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTIDADES LOCALES, ASÍ COMO ENTIDADES Y ORGANOS DEPENDIENTES O VINCULADOS A AQUELLAS
ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO	OBTENCIÓN POR CUENTA Y CARGO DEL PROPIETARIO DE CERTIFICADO EXPEDIDO POR TÉCNICO COMPETENTE DESIGNADO POR EL MISMO. (MODELO DE CERTIFICADO YA ESTABLECIDO)	OBTENCIÓN DE CERTIFICADO EXPEDIDO POR FACULTATIVO COMPETENTE.	OBTENCIÓN DE INFORME EXPEDIDO POR TÉCNICO COMPETENTE
PRESENTACIÓN	EN EL REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	REMITIR COPIA DEL CERTIFICADO AL AYUNTAMIENTO Y AL COLEGIO PROFESIONAL CORRESPONDIENTE.	PRESENTAR EN EL REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS
CONTENIDO DEL CERTIFICADO/INFORME	GARANTIZARÁ QUE LA MISMA REUNE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. LAS COPIAS SE UNIRÁN AL LIBRO DEL EDIFICIO, O EN SU DEFECTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL MISMO.	DESCRIBIRÁ LOS DEFECTOS APRECIADOS EN EL INMUEBLE, SUS POSIBLES CAUSAS Y LAS MEDIDAS PRIORITARIAS RECOMENDABLES PARA ASEGURAR SU ESTABILIDAD, ESTANQUEIDAD Y CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURALES	DICTAMINARÁ QUE EL EDIFICIO O INMUEBLE REÚNE LAS CONDICIONES EXIGIBLES DE SEGURIDAD ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN Y LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.
FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN	GARANTIZARÁ QUE LA MISMA REUNE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	NO ESPECIFICA	OBLIGACIÓN DE REALIZAR UNA FICHA TÉCNICA DE EDIFICIOS EN LA CUAL SE DETALLARÁN DATOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS, RÉGIMEN DE PROPIEDAD, OCUPACIÓN, ETC., SEGÚN MODELO
FORMA DE PRESENTACIÓN	EL CERTIFICADO DEBERÁ PRESENTARSE EN EL REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ACOMPAÑADO DE LA FICHA TÉCNICA Y VISADO POR EL COLEGIO PROFESIONAL CORRESPONDIENTE.	NO ESPECIFICA	DEBERÁ PRESENTARSE EN EL REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS, ACOMPAÑADO DE LA FICHA TÉCNICA Y VISADO POR EL COLEGIO OFICIAL CORRESPONDIENTE
PLAZO DE PRESENTACIÓN	EL PRIMER CERTIFICADO, DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL EDIFICIO CUMPLA 15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD, O DENTRO DEL PLAZO DE 6 MESES SI EL PROPIETARIO FUERA REQUERIDO PARA ELLO POR LA GERENCIA DE URBANISMO	PRIMER CERTIFICADO EDIFICIOS DE MÁS DE 50 AÑOS O CATALOGADOS	EL PRIMER INFORME, DEBERÁ PRESENTARSE DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL EDIFICIO CUMPLA 45 AÑOS DE ANTIGÜEDAD O DENTRO DEL PLAZO ESPECÍFICO DE 6 MESES SI EL PROPIETARIO FUERA REQUERIDO PARA ELLO POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN.
PLAZOS PARA LA RENOVACIÓN	PERIÓDICAMENTE DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE HAYAN TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO EN QUE DEBIÓ PRESENTARSE LA ANTERIOR.	CADA 5 AÑOS	PERIÓDICAMENTE DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE HAYAN TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO EN QUE DEBIÓ PRESENTARSE LA ANTERIOR.
ACREDITACIÓN DE LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN (TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE LA FECHA DE TERMINACIÓN TOTAL DE SU CONSTRUCCIÓN)	SE ACREDITARÁ MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE: CERTIFICADO FINAL DE OBRAS, LICENCIA DE OCUPACIÓN, EN SU DEFECTO, LICENCIA DE OBRAS Y EN DEFECTO DE LOS ANTERIORES, POR ESTIMACIÓN TÉCNICA EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	NO ESPECIFICA	LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DEL EDIFICIO; EN SU DEFECTO LICENCIA DE OBRAS Y, A FALTA DE AMBAS, CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS Y EN DEFECTO DE LOS ANTERIORES, POR ESTIMACIÓN TÉCNICA EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
EFFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN EN PLAZO DEL CERTIFICADO/INFORME	SOLICITAR CUALQUIER TIPO DE AYUDA QUE LA GERENCIA DE URBANISMO ESTABLEZCA PARA LA REHABILITACIÓN TOTAL DEL EDIFICIO, ASÍ COMO LAS QUE ESTABLEZCA PARA REALIZAR LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN. TAMBIÉN SERÁ DE APLICACIÓN EL TIPO REDUCIDO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS.	NO ESPECIFICA	SOLICITAR CUALQUIER TIPO DE AYUDA QUE EL AYUNTAMIENTO O EL INSTITUTO MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN ESTABLEZCA PARA LA REHABILITACIÓN TOTAL DEL EDIFICIO
CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN EN PLAZO DEL CERTIFICADO	NO PODRÁ CONCEDERSE AYUDA A LA REHABILITACIÓN TOTAL DE LA EDIFICACIÓN. EN EL CASO DE PRESENTACIÓN FUERA DE PLAZO, QUEDARÁ FACULTADO A PARTIR DE ESA FECHA, PARA SOLICITAR LAS AYUDAS.	NO ESPECIFICA	NO PODRÁ CONCEDERSE AYUDA A LA REHABILITACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL EDIFICIO.
REGIMEN SANCIONADOR	EL INCUMPLIMIENTO CONSTITUYE UNA INFRACCIÓN GRAVE QUE SERÁ SANCIONADA CON MULTA.	EL AYUNTAMIENTO PODRÁ REALIZARLAS DE OFICIO A COSTA DE LOS PROPIETARIOS	SE ORDENARÁ LA ITE EN UN PLAZO DE TRES MESES, SI NO SE CUMPLE SE LE IMPONDRÁ UNA MULTA. SI PERSISTE SE REALIZARÁ A COSTA DEL PROPIETARIO.
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA PRESENTACIÓN DEL PRIMER CERTIFICADO	MÁS DE 100 AÑOS: 2 AÑOS; ENTRE 50 Y 100: 4 AÑOS; ENTRE 10 Y 50: 6 AÑOS	NO ESPECIFICA	MÁS DE 45 AÑOS O CATALOGADOS EN EL P.G.O.U. 0 POR ALGÚN PLAN ESPECIAL: 18 MESES; + DE 75 AÑOS Y NO INCLUIDOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR: 30 MESES; ENTRE 60 Y 75 AÑOS: 48 MESES; ENTRE 45 Y 60 AÑOS: 60 MESES.

MADRID (ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES)	MALAGA (ORDENANZA SOBRE CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES)	PAIS VASCO (PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN)	CASTILLA LA MANCHA (LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE CASTILLA LA MANCHA, ART. 138)
ESTARÁN OBLIGADOS LOS PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS; LAS PERSONAS JURÍDICO PÚBLICAS, LAS REPRESENTACIONES DIPLOMÁTICAS Y LOS ORGANISMOS INTERNACIONALES QUEDAN EXENTAS DE DICHA OBLIGACIÓN RESPECTO DE LOS EDIFICIOS QUE SEAN TITULARES.	ESTARÁN OBLIGADOS LOS PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS; LAS PERSONAS JURÍDICO PÚBLICAS, LAS REPRESENTACIONES DIPLOMÁTICAS Y LOS ORGANISMOS INTERNACIONALES QUEDAN EXENTAS DE DICHA OBLIGACIÓN RESPECTO DE LOS EDIFICIOS QUE SEAN TITULARES.	EDIFICIOS DE VIVIENDAS	TODA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN CATALOGADA O PROTEGIDA, ASÍ COMO, EN CUALQUIER CASO, SUPERIOR A 50 AÑOS.
LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE LLEVARÁ A CABO POR PROFESIONALES TITULADOS LEGALMENTE COMPETENTES PARA ELLO.	LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE LLEVARÁ A CABO POR PROFESIONALES TITULADOS LEGALMENTE COMPETENTES PARA ELLO.	LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE LLEVARÁ A CABO POR PROFESIONALES TITULADOS LEGALMENTE COMPETENTES PARA ELLO.	OBTENCIÓN DE INFORME EXPEDIDO POR UN TÉCNICO FACULTATIVO COMPETENTE.
DEBERÁ PRESENTARSE EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.	DEBERÁ PRESENTARSE EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	SE DESCONOCE	PRESENTACIÓN DEL INFORME EN EL MUNICIPIO.
ESTADO GENERAL DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN, DE LAS FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES Y MEDIANERAS Y DE LAS PATOLOGÍAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA INTEGRIDAD DEL EDIFICIO, DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS, Y DE LA FONTANERÍA Y LA RED DE SANEAMIENTO DEL EDIFICIO.	ESTADO GENERAL DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN, DE LAS FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES Y MEDIANERAS Y DE LAS PATOLOGÍAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA INTEGRIDAD DEL EDIFICIO, DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS, Y DE LA FONTANERÍA Y LA RED DE SANEAMIENTO DEL EDIFICIO.	ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN Y LOS ASPECTOS RELATIVOS A SU SITUACIÓN ESTRUCTURAL, ESTANQUEIDAD Y ESTABILIDAD DE LOS CERRAMIENTOS DE FACHADA Y CUBIERTA, SEGURIDAD DE USO DE LAS INSTALACIONES Y CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, EN LA FORMA Y CONDICIONES QUE REGLAMENTARIAMENTE SE DETERMINEN.	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.
LA INSPECCIÓN HABRÁ DE CUMPLIMENTARSE SEGÚN EL MODELO OFICIAL DE CUESTIONARIO DE INSPECCIÓN QUE SE APRUEBE POR EL CONSEJO DE GERENCIA.	SI LA INSPECCIÓN FUERA DESFAVORABLE, AL FORMULARIO DE INSPECCIÓN SE ACOMPAÑARÁ UN DICTAMEN QUE DEBERÁ SEÑALAR LAS OBRAS NECESARIAS A REALIZAR.	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA
SE COMUNICARÁ POR LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIA DE DEL FORMULARIO DE INSPECCIÓN DEBIDAMENTE VISADO POR EL COLEGIO PROFESIONAL CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.	DEBERÁ PRESENTARSE EN LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EN UN PLAZO DE 15 DÍAS DESDE SU ELABORACIÓN MEDIANTE COPIA DEL FORMULARIO DE INSPECCIÓN DEBIDAMENTE VISADO POR EL COLEGIO PROFESIONAL CORRESPONDIENTE.	SE DESCONOCE	DEBERÁ PRESENTARSE EL INFORME TÉCNICO CON EL VISADO COLEGIAL EN EL MUNICIPIO.
SE DEBERÁ REALIZAR LA PRIMERA INSPECCIÓN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE CUMPLAN 20 AÑOS DESDE SU CONSTRUCCIÓN U OBRA DE REHABILITACIÓN QUE TENGA UN CARÁCTER EQUIVALENTE.	SE DEBERÁ REALIZAR LA PRIMERA INSPECCIÓN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE CUMPLAN 20 AÑOS DESDE SU CONSTRUCCIÓN U OBRA DE REHABILITACIÓN QUE TENGA UN CARÁCTER EQUIVALENTE.	SE DEBERÁ REALIZAR LA PRIMERA INSPECCIÓN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE CUMPLAN 10 AÑOS DESDE SU CONSTRUCCIÓN U OBRA DE REHABILITACIÓN QUE TENGA UN CARÁCTER EQUIVALENTE.	EL PRIMER INFORME, DEBERÁ PRESENTARSE DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL EDIFICIO CUMPLA 50 AÑOS DE ANTIGÜEDAD.
SE RENOVARÁN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE HAYAN TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE LA ANTERIOR INSPECCIÓN.	SE RENOVARÁN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE HAYAN TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE LA ANTERIOR INSPECCIÓN.	SE RENOVARÁN DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE HAYAN TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE LA ANTERIOR INSPECCIÓN.	CADA 5 AÑOS
NO ESPECIFICA.	SE ACREDITARÁ MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE: CERTIFICADO FINAL DE OBRAS, LICENCIA DE OCUPACIÓN, EN SU DEFECTO, LICENCIA DE OBRAS Y EN DEFECTO DE LOS ANTERIORES, POR ESTIMACIÓN TÉCNICA EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA
NO ESPECIFICA.	NO ESPECIFICA	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA
NO ESPECIFICA.	SOLICITAR CUALQUIER TIPO DE AYUDA QUE EL AYUNTAMIENTO O ESTABLEZCA PARA LA REHABILITACIÓN TOTAL DEL EDIFICIO	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA
SI NO SE REALIZA EN EL PLAZO, LA GERENCIA LE ORDENARÁ LA REALIZACIÓN DE LA MISMA EN UN PLAZO DE TRES MESES; SI NO SE CUMPLIESE SE PODRÁ IMPONER UNA MULTA DE 450,76 € Y SE LE CONCEDERÁ OTRA VEZ EL MISMO PLAZO. SI PERSISTIERE EN EL INCUMPLIMIENTO LA GERENCIA PODRÁ REALIZAR LA INSPECCIÓN SUBSIDIARIAMENTE.	SI NO SE REALIZA EN EL PLAZO, LA GERENCIA LE ORDENARÁ LA REALIZACIÓN DE LA MISMA EN UN PLAZO DE TRES MESES; SI NO SE CUMPLIESE SE PODRÁ IMPONER UNA MULTA DE HASTA 750 € Y SE LE CONCEDERÁ OTRA VEZ EL MISMO PLAZO. SI PERSISTIERE EN EL INCUMPLIMIENTO LA GERENCIA PODRÁ REALIZAR LA INSPECCIÓN SUBSIDIARIAMENTE.	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA
NO ESPECIFICA.	MÁS DE 100 AÑOS:1AÑO; ENTRE 50 Y 100 AÑOS:1 AÑO; ENTRE 20 Y 50 AÑOS:1 AÑO;	SE DESCONOCE	NO ESPECIFICA