



## Cómo pasar la ITE desde 0

### Conoce cómo funciona la inspección técnica de edificios y cómo y cuándo hay que pasarla.

¿Sabes que es una ITE? Pues una ITE es el “Informe de inspección técnica del edificio”. Se trata de una herramienta para hacer un chequeo completo del edificio para conocer su estado de conservación y sus problemas.

#### 01 ¿Quién tiene que pasar la ITE?

Todos los edificios que tengan más de 50 años y en Euskadi, también los que tengan pensado pedir cualquier ayuda a la rehabilitación que dependa del Gobierno Vasco aunque no lleguen a esa edad.

#### 02 Pero, ¿En serio la ITE vale para algo?

Por supuesto que la ITE vale para algo. El informe te va a decir cuál es el **estado de conservación** de las partes que componen el edificio dejando constancia de los problemas y proponiendo un calendario para solucionarlos.

En la práctica, te están ahorrando muchos **problemas futuros de desprendimientos, humedades, estructura...** porque te obliga a reparar todas las partes, que estén mal, antes de que ya no tengan solución o ésta sea realmente cara.

#### 03 Ok. Entendido, ¿Y a quién contrato?

Puedes contratar al arquitecto o arquitecto técnico que tú quieras. Como en todo, hay buenos y malos profesionales. Busca al adecuado **y no te fíes de aquellos que cobren menos de 900€** para un edificio corriente de viviendas o vengan de la mano de terceros o te prometan que todo va a ir bien.

Busca que sean realmente independientes y sé consciente de que el informe puede ser desfavorable y obligarte a hacer reparaciones.

#### 04 ¿Cómo que “obligarme”?

Pues sí, obligarte. Cuando se detectan problemas, estos se valoran en función de gravedad y de su riesgo en: **Inmediatos, muy urgentes, urgentes, medio plazo o mantenimiento.**

Si alguno de los problemas se clasifica en reparación inmediata (1 mes), muy urgente (3 meses) o urgente (12 meses) vas a estar obligado a repararlo en ese plazo. Si no lo haces el ayuntamiento te lo requerirá y si os negáis acabará haciéndolo por vosotros pasándoos la factura. Pero bueno, hay que entender que si algo se clasifica de esa manera no es por capricho sino porque realmente existe un problema y se necesita de verdad repararlo para evitar males mayores.

## 05 ¿Qué tipo de cosas son inmediatas, muy urgentes o urgentes?

Pues aquellas cosas que suponen un riesgo real para las personas. Por ejemplo, cualquier riesgo de **desprendimientos de la fachada o el tejado**, problemas de **estructura**, cualquier tipo de **humedad** de filtración o humedades que se deban a que haya alguna tubería rota...etc.

En fin, cosas de sentido común que hay que arreglar para que no se le caiga nada a nadie en la cabeza y para que el edificio sea habitable en condiciones dignas.

## 06 ¿Cómo se procede a realizar una ITE?

Pues de forma visual, si, como suena. **La inspección se hace de manera visual**. ¿Qué quiere decir esto? Pues que se hace observando, nada más. Y se hace así no porque nosotros queramos, sino porque la Ley dice que debe ser así y porque no tendría sentido hacer pruebas y catas sin ton ni son, sin tener ninguna sospecha ni indicios de problemas. Sería una locura ¿No?

## 07 Entonces ¿Cómo se si por ejemplo la estructura está bien?

Pues porque los arquitectos sabemos, si algo le pasa a la estructura, lo habitual es que te lo “chive” en otras partes cercanas a través de grietas o fisuras. Lo que se hace en casos de sospecha, es ponerlo en el informe y establecer como medida urgente por ejemplo la realización de otras pruebas para saber exactamente si hay problema real o no.

## 08 Y exactamente, ¿Cómo dices que es el informe ese?

La ITE se compone de cuatro partes diferenciadas que forman un único informe con un formato estándar del Gobierno Vasco: Tiene

- **La parte de conservación:** Aquí es donde se estudian todos los problemas del edificio. Es la parte más importante del informe y las zonas que se inspeccionan son: Fachadas, cubiertas, cimentación y estructura, suministro de aguas y evacuación de aguas.
- **La parte de instalaciones:** Aquí se deja constancia general de cómo son las instalaciones eléctricas, de calefacción, de agua caliente, refrigeración, ventilación, protección contra incendios, comunicaciones y pararrayos. Tan solo se deja constancia de si existen estas instalaciones y de cómo son de manera superficial, añadiendo la documentación que existe sobre ellas.
- **La parte de accesibilidad:** Se estudia la accesibilidad del edificio y en caso de que no sea accesible (que es lo habitual), se dice que es lo que falla y se proponen las medidas necesarias con su coste orientativo por si algún día queréis llevarlas a cabo.
- **La parte de eficiencia energética:** Se hace el certificado de eficiencia energética del edificio donde se recoge lo que consume y se clasifica con una letra según sus sostenibilidad. ¡Igual que los electrodomésticos! Además se hace un estudio de cómo mejorar la clasificación energética con



un análisis de costes. Al final aunque parezca mentira, si mejoras la sostenibilidad acabas ahorrando una barbaridad en calefacción y amortizas la inversión.

## 09 ¡Estupendo! Quiero pasar la ITE, ¿Qué tengo que hacer?

Pues, el resumen de todo este proceso sería más o menos el siguiente:

- 9.1. Contrata a un arquitecto o arquitecto técnico.
- 9.2. Se establece un calendario de trabajo marcando un día para la visita.
- 9.3. Se os dan unas hojas de encuesta que tiene que rellenar cada vecino donde se preguntan los problemas que teneis en vuestras viviendas
- 9.4. Se recogen las hojas de encuesta y se hace la visita al edificio inspeccionando todas las partes comunes (tejados, patios, cuartos, ascensor, sótanos...etc.) y todas las viviendas que hayan puesto que tienen algún problema en las hojas de encuesta.
- 9.5. Se realiza el informe y se entregan tres copias en papel y en CD/DVD.
- 9.6. Se hace el registro del informe entregando en el ayuntamiento dos copias en papel y una en CD/DVD. En caso de que todo esté correcto: Pues se ha acabado y la siguiente inspección tocará al de 10 años.

## 010 ¡Desastre! Me ha tocado hacer obras, ¿Y ahora qué?

Pues ahora habrá que ver qué tipo de obras tienes que hacer.

No es lo mismo que tengas por ejemplo que picar algún alero o que rehabilitar entera la fachada porque se cae a trozos.

- **En las pequeñas cosas**, seguramente con la contratación de una empresa adecuada sea suficiente.
- **En los casos grandes**, necesitarás proyecto, arquitecto y etc. Y te meterás en una auténtica obra de rehabilitación.

Vamos a suponer que se han hecho las obras y se ha reparado lo que marcaba la ITE. En este caso, el profesional que te la hice redactará un documento que se llama **“Certificado de subsanación de deficiencias”** donde se dejara constancia de que se ha reparado lo que marcaba la ITE. Este certificado se presenta en el ayuntamiento y listo.

**Ya se ha acabado. La siguiente ITE tendréis que pasarla al de 10 años.**