

2013

www.acroquis.com

Armando Maya Perelló,
Arquitecto Técnico e
Ingeniero de Edificación
Colegiado PM00929
COAATIEM
info@acroquis.com
699.095.709
Costa de Can Muntaner 7
entresuelo B - Palma



oficina de arquitectura técnica

www.acroquis.com

[INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS I.T.E.]

Servicios técnicos de Arquitectura Técnica para la redacción del informe de Inspección Técnica de su edificio

AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE LA ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS – I.T.E. (INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS)

Muy Sr. Nuestro:

La legislación urbanística regula el deber de mantener en condiciones de seguridad y salubridad los edificios, instalaciones y terrenos para evitar riesgos a las personas y los bienes.

El Ayuntamiento de Palma, ejerciendo la potestad reglamentaria que deriva de su autonomía administrativa y ejecutando las competencias en materia urbanística que le confiere la Ley, aprobó la Ordenanza Municipal sobre protección de Edificio (BOIB 185 de 31/12/2008), que obliga a los edificios de más de 25 años a pasar una inspección técnica con periodicidad decenal.

Pese a la obligatoriedad de la Ordenanza para todos los edificios de más de 25 años, se determinó su realización de forma gradual, marcando plazos límite para pasar la inspección según la antigüedad del edificio.

Edificios y construcciones con una antigüedad superior a 25 años.

Grupos de aplicación gradual:

Edificios anteriores a 1900 y/o catalogados.....	hasta el 31/12/2009
Edificios entre 1900 y 1910.....	hasta el 31/12/2010
Edificios entre 1911 y 1930.....	hasta el 31/12/2011
Edificios entre 1931 y 1940.....	hasta el 31/12/2012
Edificios entre 1941 y 1950.....	hasta el 31/12/2013
Edificios entre 1951 y 1960.....	hasta el 31/12/2014
Edificios entre 1961 y 1965.....	hasta el 31/12/2015
Edificios entre 1966 y 1970.....	hasta el 31/12/2016
Edificios entre 1971 y 1980.....	hasta el 31/12/2017
Edificios entre 1981 y 1993.....	hasta el 31/12/2018

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Presentación en el Registro General del Ayuntamiento del informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE) en el que se acredite el estado de conservación y seguridad de los elementos exteriores de los edificios (especialmente elementos de fachadas colindantes a espacios de uso público y cubiertas), así como el estado de conservación de la estructura, emitido por técnico competente, que deberá renovarse cada diez años.

Presentación de la Póliza de seguros del edificio de responsabilidad civil por daños a terceros.

PROCEDIMIENTO

1. El propietario deberá encargar a un técnico competente designado por él mismo, la redacción del informe de Inspección Técnica de la Edificación.
2. La inspección de carácter visual determinará la presencia o no de signos externos que denoten la existencia de procesos patológicos que puedan significar un peligro.
3. En caso de no conocer ningún técnico especializado, los propietarios podrán dirigirse a los colegios profesionales correspondientes.
4. El informe redactado por el técnico competente se tiene que presentar en el Ayuntamiento para su inclusión en el Registro de Informes de Inspección Técnica de Edificios, de carácter público.
5. El informe consta de: 1) Apartado I: informativo (edificio, propiedad, incidencias); 2) Apartado II: de diagnóstico (datos técnico inspector colegiado, análisis estado de conservación del inmueble, verificaciones de inspecciones exigibles por otra normativa, conclusiones estado de conservación del edificio, planos de situación, documentación fotográfica, fichas de inspección) y 3) Apartado III: de obras realizadas derivadas del informe (datos del técnico colegiado que ha intervenido en las obras de conservación si las hubiere, actuaciones previas, resultado y justificación de las medidas de verificación adoptadas, descripción de las obras y medidas de carácter urgente realizadas, autorizaciones administrativas, solicitud de ayuda fiscal y observaciones).
6. En todo momento, el Ayuntamiento podrá exigir la exhibición del mencionado informe o requerir su presentación en caso de incumplimiento de la obligación establecida.
7. Rehabilitación integral (art. 4º de la ordenanza). Deberá acreditarse mediante certificado expedido por la dirección facultativa de las obras haciendo constar que las obras realizadas contemplan todos los elementos objeto de la ordenanza municipal (estructura, fachadas y cubiertas); y que dichas obras se ajustan a las condiciones de la licencia de obras indicando el número del expediente/s de la oficina administrativa de licencia de obras i aportación del seguro del edificio.
8. El seguro del edificio se presentará conjuntamente con el informe favorable. En caso de informe desfavorable con resultado de obras se tendrá que aportar a la finalización de las mismas para que se pueda dar por cumplimentado el deber de conservación.
9. Si del informe desfavorable se tienen que hacer obras del supuesto 4º y 5º se tiene que solicitar licencia en el plazo de máximo de seis meses desde el momento de la presentación del informe.
10. Si del informe ITE se tiene que tomar medidas de verificación:
 - Se presentarán los apartados I y II del informe.
 - Se tienen dos meses para tomar las medidas de verificación desde la presentación del informe y aportar las conclusiones, incardinando las lesiones en el supuesto concreto, exceptuando el 3º.
 - Hasta que no se complete el informe no se tendrá por presentado el informe.

11. Si del informe ITE se derivan obras urgentes

- Se tiene que presentar la documentación técnica solicitando licencia de obras o para instar la tramitación de la orden de ejecución.

- El ayuntamiento puede dictar orden de ejecución, con las consecuencias legales inherentes a su incumplimiento (multa y ejecución subsidiaria).

12. Se hará constar el número y fecha del expediente de licencia de las obras ya ejecutadas, en el apartado III del anexo del informe.

13. Conjuntamente con la notificación del acuerdo de inscripción favorable, o con la aportación del apartado III del anexo, se entregará plantilla en papel distintiva de la inspección que se tendrá que colocar en la fachada del edificio en lugar visible desde la vía pública con los siguientes datos:

- Número del Decreto.

- Fecha del Decreto.

- Número del expediente.

- Fecha de renovación.

- Dirección del inmueble.



AYUDAS

Se ha establecido un plan de ayudas a la conservación de los edificios destinado específicamente a las obras que se hayan ejecutado como consecuencia del informe ITE, consistente en una bonificación del 95% del ICO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras) por obras derivadas del informe de ITE.

www.acroquis.com

En la solicitud de presentación del informe de la ITE, se hará constar el número del expediente de licencia de obra u orden de ejecución en base al cual se hayan efectuado las citadas obras

CONSECUENCIAS INCUMPLIMIENTO

La no presentación voluntaria del informe y del seguro objetos de esta ordenanza por parte de la propiedad del edificio y responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza, dentro de los plazos para ello establecidos, podrá dar lugar a la imposición de una multa coercitiva de 600 € por cada parte determinada que conforme el edificio, independientemente de su uso, ya sea vivienda, local u otros, sin que se supere el límite establecido por la legislación vigente.

No podrán concederse ayudas a la rehabilitación total o parcial de los edificios sin cumplir con la obligación de presentar el informe de la inspección técnica de edificios en los términos y plazos previstos en esta ordenanza.

Así mismo, el incumplimiento del propietario en la acreditación periódica del buen estado de conservación de su inmueble, junto con la comprobación municipal del mal estado de su conservación y mantenimiento, podrá dar lugar, además a las medidas cautelares y complementarias siguientes:

a. Suspensión total o parcial en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y profesionales y de servicios, autorizaciones, permisos, concesiones o cualquier otro título administrativo, así como la de la habitabilidad del edificio, en tanto no se adopten las medidas correctoras propuestas por la administración municipal, y en la forma prevista en la legislación vigente

b. El incumplimiento de la propiedad en la adopción de las medidas correctoras propuestas por la administración municipal, además de a otras medidas previstas en la normativa vigente, podrá dar lugar a los procedimientos de ejecución forzosa previstos en la normativa en vigor, entre los que se encuentran los de ejecución subsidiaria de las citadas medidas correctoras o las de expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de los deberes referentes a la rehabilitación, incumplimiento de la función social de la propiedad, en la forma y condiciones previstos en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación territorial y urbanística.

TARIFAS 2013 –IVA NO INCLUIDO -

250,00 € por la emisión del Informe, visado o registrado en colegio oficial

+ 50,00 € por unidad de vivienda o local independiente del edificio (base catastro)

A la espera que la información recibida y la propuesta de servicios técnicos sean de su consideración,

Reciba un cordial saludo,

oficina de arquitectura técnica
www.acroquis.com

Armando Maya Perelló,

Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

Colegiado PM00929 - COATIEM