



INSITECAT

INSPECCIONS TÈCNIQUES DELS EDIFICIS

INSPECCIONS TÈCNIQUES DE L'EDIFICI

Eduard Gabàs Oya

Arquitecte i Arquitecte Tècnic

C/Muntaner, 527, 7^o-I^a

08022 Barcelona

Telf. 649.46.12.16

egabas@coac.cat

www.inspeccionsitecat.es

INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

INSITECAT es un despacho profesional multidisciplinar formado por arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros en la edificación y ingenieros, especializados en la realización de Inspecciones Técnicas en los edificios, tanto de Catalunya como del resto del Estado Español.

INSITECAT le ofrece un servicio profesional, rápido, eficiente y muy económico dentro de sus posibilidades. Además de la realización de la Inspección Técnica de su edificio, le podemos ofrecer la gestión de los trámites con la Administración, gestión y mantenimiento de su edificio y seguimiento online del estado del mismo.

INSITECAT da servicio tanto a profesionales como a propietarios particulares. De esta manera damos servicio a las Comunidades de Propietarios, Administradores de Fincas, Corredores de Seguros, Instituciones Públicas i Privadas, y a propietarios.

CUANDO HAN DE PASAR LOS EDIFICIOS LA ITE?

ANTIGÜEDAD DEL EDIFICIO	PLAZO MÁXIMO PARA PASAR LA ITE
Anterior a 1930	Hasta 31.12.2012
Entre 1931 y 1950	Hasta 31.12.2013
Entre 1951 y 1960	Hasta 31.12.2014
Entre 1961 y 1970	Hasta 31.12.2015
A partir de 1971	Antes del 31 de diciembre del año que haga 45 años

QUÉ ES LA ITE?

La **ITE** es el medio que regula la Administración con tal de verificar que los Propietarios mantienen los edificios en un correcto estado de mantenimiento y uso efectivo.

Des del 26 de febrero está vigente el Decret 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la Inspección Técnica de los Edificios (ITE), DOGC 26.11.2010, que establece que deberán de pasar una revisión obligatoria todos los edificios de viviendas plurifamiliares que tengan más de 45 años, y los que vayan cumpliendo esta antigüedad.

Este Decret prevé que el informe de la ITE se elabore siguiendo unos modelos normalizados.

Una **ITE** tiene tres pasos:

- 1.- La inspección visual de los elementos comunes del edificio. Si durante esta inspección se detectan deficiencias que comporten un riesgo inminente para las personas, se comunicará inmediatamente a la Propiedad y al Ayuntamiento para que se adopten las medidas urgentes.
- 2.- La redacción del informe de la Inspección Técnica y calificación del estado del edificio por parte de los técnicos. Según las deficiencias detectadas puede ser necesaria la realización de obras de reparación y el consiguiente certificado final de obras.
- 3.- El certificado de aptitud emitido por la Administración

QUÉ SE TIENE QUE INSPECCIONAR?

Revisión del estado del edificio, incluido las zonas comunitarias y acceso a todas las viviendas.

- Fachadas
- Estructura
- Patios interiores
- Cubiertas
- Red de saneamiento
- Acabados verticales y horizontales
- Instalaciones de electricidad, agua, gas y ascensores
- Accesibilidad del edificio
- Deficiencias existentes y su calificación.

QUÉ EDIFICIOS HAN DE PASSAR LA ITE?

La inspección es obligatoria en los siguientes casos:

- Edificios plurifamiliares de viviendas de más de 45 años de antigüedad.
- Si el edificio o las viviendas del edificio se quieren acoger a programas públicos de fomento de la rehabilitación.
- Si lo determinan los programas o las ordenanzas locales, que podrán contener previsiones más amplias i exigentes, como por ejemplo, extender la obligación de la inspección técnica a los edificios unifamiliares.

QUIÉN TIENE QUE PEDIR LA ITE?

Los encargados de pedir una inspección ITE **son los propietarios del edificio, o Comunidades de propietarios o sus representantes legales.**

Los propietarios tienen el deber de conservar y rehabilitar los inmuebles para mantenerlos en condiciones de uso efectivo y adecuado. Así la Propiedad es la encargada de solicitar la inspección, y en caso necesario, encargar las obras de reparación.

En caso de edificios sometidos a propiedad horizontal, la obligación recae en los órganos pertinentes de la Comunidad. Cuando haya más de una comunidad en un inmueble, se puede llevar a cabo una ITE para cada Comunidad.

QUE ES EL CERTIFICADO DE APTITUD?

Es el documento que certifica que el edificio se encuentra en buenas condiciones para ser habitado.

Este documento lo emite la Administración competente, generalmente el Departament d'Habitatge, con los informes generados.

Tiene una validez este certificado de 10 años, después de los cuales habrá que renovarlo y volver a empezar el proceso.

QUE ÉESS UNA DEFICIENCIA MUY GRAVE?

Se considera cuando el edificio o parte del mismo pone en peligro a sus ocupantes

QUE ES UNA DEFICIENCIA GRAVE?

Se considera una deficiencia grave, cuando éstas pueden ser resueltas en corto plazo, existiendo un peligro para sus ocupantes (por ejemplo, desprendimientos en fachada y balcones que pueden caer a la vía pública, peligro de incendio en instalaciones eléctricas obsoletas, etc...)

QUE ES UNA DEFICIENCIA LEVE?

Se consideran deficiencias leves, aquellas que son generalmente pequeños desperfectos debido al transcurso del tiempo o por no haber llevado un mantenimiento adecuado.

PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA ITE

La propiedad es la responsable de encargar la Inspección Técnica de los Edificios (ITE). Se nos realiza el encargo a través del formulario de contacto o por vía telefónica.

1.- LA INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

Es la inspección visual de los elementos comunes del edificio que hacen nuestros técnicos y que da lugar al Informe de la Inspección Técnica.

2.- INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Informe que emitirán nuestros técnicos siguiendo un modelo normalizado que incluye:

- Identificación, descripción y fotografías del edificio.
- Descripción de la envolvente: fachadas, medianeras, patios y cubiertas.
- Descripción de la estructura vertical y horizontal y de la escalera.
- Descripción de las instalaciones comunitarias
- Deficiencias detectadas, su calificación y plazo para corregirlas.
- Calificación del estado general del edificio.

3.- RESULTADO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

La normativa contempla diferentes resultados de la Inspección Técnica del Edificio en función de sus desperfectos detectados y en función del estado de mantenimiento.

QUALIFICACIÓ DE L'ESTAT GENERAL DE L'EDIFICI	
Sense deficiències	No s'aprecien deficiències en la inspecció visual. Es continuarà amb les tasques habituals de manteniment.
Amb deficiències lleus	Deficiències produïdes per la manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment adients per evitar el deteriorament.
Amb deficiències greus	Deficiències que cal esmenar en els terminis indicats. Si comporten risc per a les persones, cal adoptar mesures urgents de seguretat, prèvies a l'execució de les obres.
Amb deficiències molt greus	Deficiències que, per la seva importància, afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. Cal adoptar amb caràcter immediat les mesures de seguretat corresponents.

4.- EL CERTIFICADO DE APTITUD

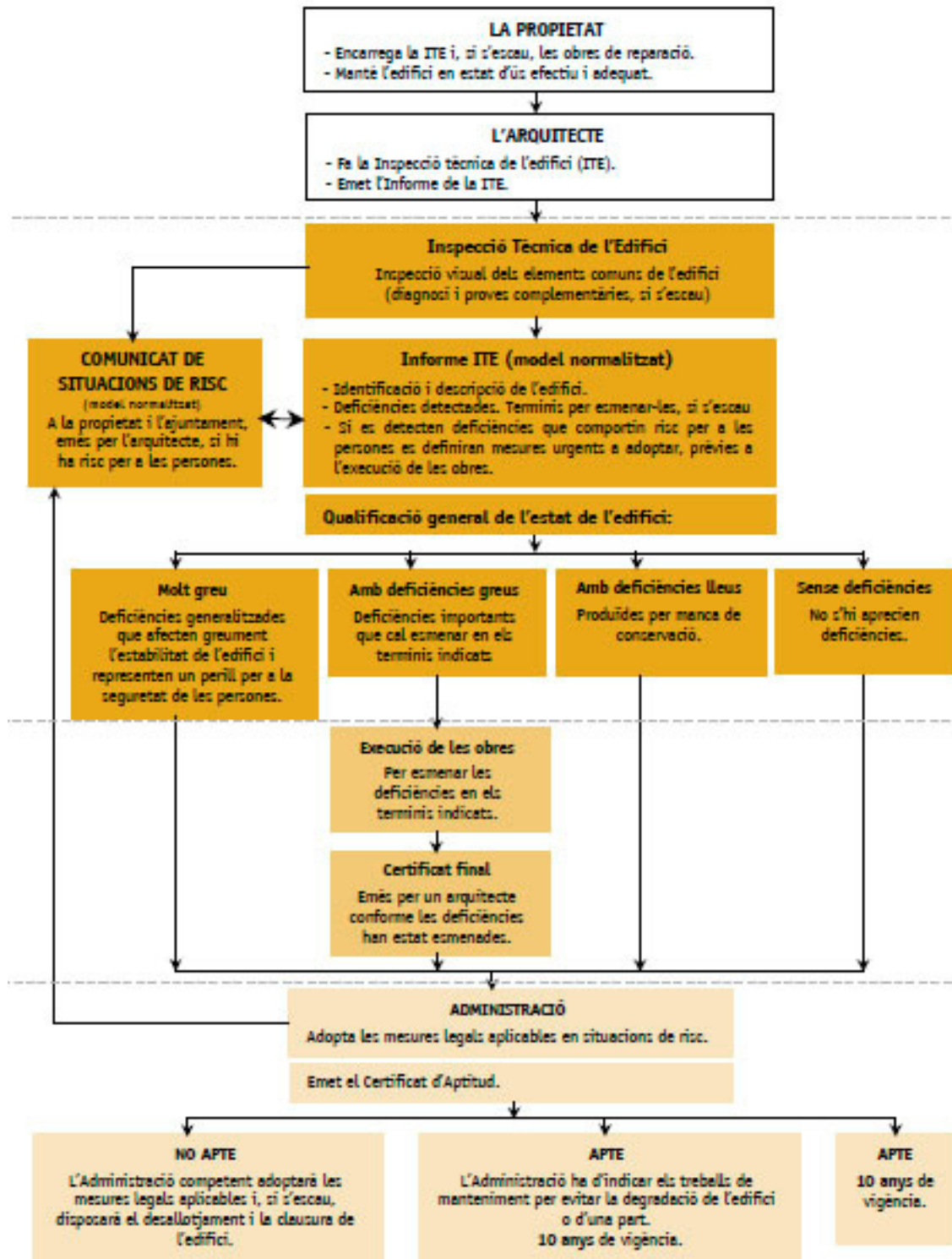
Con el informe técnico redactado por **INSITECAT**, la Administración emitirá el **CERTIFICADO DE APTITUD**.

APTE	L'Estat general de l'edifici es qualifica "sense deficiències" o "amb deficiències lleus" Quan davant l'existència de deficiències greus es presenti un "certificat emés per un tècnic competent" que acrediti que les deficiències estan correctament esmenades
NO APTE	Quan l'estat general de l'edifici es qualifica com a "molt greu"

El CERTIFICADO DE APTITUD tiene una caducidad de 10 años, transcurridos los cuales hace falta renovarlo siguiendo el mismo procedimiento y dentro del año siguiente de su caducidad.

PROCEDIMENT DE LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS (ITE)

Decret 187/2010 d'Inspecció tècnica dels edificis d'habitatge (DOGC 26.11.10)



TARIFAS DE PRECIOS AÑO 2012:

Pisos+locales	Baremo Generalitat	INSITECAT	Pisos+locales	Baremo Generalitat	INSITECAT
2	300 €	150 €	22	830 €	415 €
3	350 €	175 €	23	845 €	420 €
4	400 €	200 €	24	860 €	430 €
5	425 €	210 €	25	875 €	435 €
6	450 €	225 €	26	890 €	445 €
7	475 €	235 €	27	905 €	450 €
8	500 €	250 €	28	920 €	460 €
9	525 €	260 €	29	935 €	465 €
10	550 €	275 €	30	950 €	475 €
11	575 €	285 €	31	965 €	480 €
12	600 €	300 €	32	980 €	490 €
13	625 €	310 €	33	995 €	495 €
14	650 €	325 €	34	1.010 €	505 €
15	675 €	335 €	35	1.025 €	510 €
16	700 €	350 €	36	1.040 €	520 €
17	725 €	360 €	37	1.055 €	525 €
18	750 €	375 €	38	1.070 €	535 €
19	775 €	385 €	39	1.085 €	540 €
20	800 €	400 €	40	1.100 €	550 €
21	815 €	405 €			

INSITECAT

Inspecciones Técnicas de Edificios de Catalunya

www.inspeccionsitecat.es

Tel. 649 46 12 16

info@inspeccionsitecat.es

