

Entendemos por **ITE** (Inspección Técnica de un Edificio) el Dictamen, emitido por Técnico competente, mediante el cual se podrá conocer el estado general de un edificio, basándose en la **INSPECCIÓN VISUAL** del mismo. Se materializa en un Informe-Cuestionario preestablecido, elaborado tras la visita/s de inspección girada al edificio.

La ITE consta de un **INFORME** de la inspección y un **DICTAMEN** con la opinión técnica sobre las condiciones del edificio y los criterios de intervención.

- **OBLIGACION DE CONSERVACION.**

La LOE (Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación), obliga expresamente al mantenimiento del edificio. En su Art. 16.1 dice: “*Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente*”.

En relación a ese mencionado “buen estado”, podría la ITE servir como instrumento de “puesta a cero” del edificio, documentando el correcto o incorrecto mantenimiento.

- **OBLIGACION DE INSPECCION PERIODICA.**

El 21 de Septiembre de 2006 entró en vigor la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco cuyo Art.200 “Inspección periódica de construcciones y edificaciones” dice textualmente :

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.

- **OBJETO DE LA ITE**

1. La identificación de los deterioros producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.
2. Realizar una prediagnosic correcta del estado de conservación del edificio.
3. Clasificar, por orden de gravedad, los males producidos adecuando las actuaciones.
4. Evaluar la importancia del daño y Dictaminar sobre la necesidad de intervención.

- **AMBITO DE LA ITE**

En la ITE se analizarán los aspectos relativos a:

1. Cubierta
2. Cimentación y Estructura
3. Fachadas
4. Salubridad: Redes de Suministro y Evacuación de aguas.
5. Otros aspectos NO INCLUIDOS EN LA ITE : Si el Técnico Inspector estima conveniente su mención, bien por los riesgos que puedan entrañar o, simplemente, como información de interés para los Propietarios, se podrán incluir advertencias, apreciaciones o recomendaciones referentes a elementos constructivos o instalaciones (como pueden ser ascensores, escaleras, instalaciones de gas...) que, sin ser objeto de la inspección, hayan sido observadas por el Técnico.

- **METODOLOGIA PROCESO LA ITE**

1. PREVIO A LA INSPECCION :
 - a) Recogida de información, antecedentes y actuaciones en el edificio.
 - b) Encuesta a cumplimentar por los usuarios del edificio.
2. INSPECCION : Según encuesta y criterio del Técnico. Toma de datos.
3. INFORME DE LA INSPECCION
4. DICTAMEN : Posibles causas, prediagnosic, evaluación y necesidad de intervención y tipo de intervención.