

Inicio ▶ Comunicación ▶ **Notas de Prensa** ▶ 10 CONSEJOS PARA PASAR LA ITE

A+ | A- | Reset

## 10 CONSEJOS PARA PASAR LA ITE



**Madrid, 22 de enero de 2013.** Aunque todavía existen ciudades que no tienen desarrollada la normativa, desde julio de 2012 la Inspección Técnica de Edificios (ITE) es obligatoria en toda España para inmuebles con una antigüedad superior a 50 años ubicados en municipios con más de 25.000 habitantes, salvo que las Comunidades Autónomas fijen un límite de tiempo menor.

El **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** recomienda seguir este decálogo de consejos para que la comunidad de propietarios pase con nota lo que comúnmente se conoce como la "ITV del edificio".

### 1. Consultar la experiencia y profesionalidad del técnico y/o empresa

La comunidad debe asesorarse bien antes de elegir un técnico, sobre todo en lo que a garantía profesional y experiencia en el sector de la rehabilitación se refiere. Hay que tener en cuenta que en la ITE prevalece un criterio técnico, que en muchos casos es subjetivo. Una mala praxis puede originar la realización de cuantiosas obras en una finca, solo soportadas por derramas comunitarias. Por ello, es necesario conocer las referencias y experiencias del técnico

### 2. Contratar a un técnico competente

El profesional que vaya a realizar la ITE debe ser independiente y con formación específica. Asimismo, es aconsejable contar con un técnico durante la realización de las obras necesarias para la subsanación de los defectos que, en su caso, se levanten en el Acta de Inspección. Este técnico debe ser el encargado de la dirección facultativa y debe responsabilizarse de la buena ejecución de las mismas.

Debe siempre separarse y no pueden tener intereses comunes el técnico que efectúa la ITE y la empresa o profesional que, en su caso, la propiedad contrate para corregir las deficiencias detectadas; de no ser así habrá conflicto de intereses que vulnerará la seguridad de actuación de los propietarios.

### 3. Encargar una pre-ITE

Es importante solicitar al técnico un avance de los posibles defectos o deficiencias que incluiría en el Acta de Inspección en caso de ser desfavorable poder valorar y realizar las obras necesarias previas a la emisión del informe. Sólo así podremos evitar una calificación desfavorable que conlleva la ejecución de obras de mayor entidad.

### 4. Solicitar ayudas y subvenciones públicas

La comunidad debe informarse de las ayudas o subvenciones que en materia de rehabilitación existen a nivel local, autonómico o estatal.

### 5. Introducir medidas de eficiencia energética

Si tiene que realizar obras, aproveche para introducir medidas de eficiencia energética en el edificio. Aunque no es vinculante para el resultado de la ITE, en ciudades como Madrid es necesario estudiar el comportamiento térmico del inmueble.

### 6. Desconfíe de la realización de una ITE gratis o de bajo precio

El precio de una ITE bien realizada, dependiendo del número de viviendas del edificio así como otros condicionantes, no debería ser inferior a 400 euros. En ella deberían estar incluidas las visitas realizadas al inmueble, la cumplimentación de las actas, recogida de antecedentes del edificio, visado del acta de inspección (optativo) y presentación en el Ayuntamiento de su municipio.

Hay que alertar de un preocupante ofrecimiento de realización de informes a precios muy bajos y que conllevan una inspección realizada por técnicos con insuficiente conocimiento o experiencia en la materia, labor que puede derivar en la obligación de obras innecesarias.

Desconfíe de las ofertas publicitarias que ofrecen conjuntamente los servicios de la inspección técnica y posterior realización de las obras necesarias de subsanación de los defectos levantados.

### 7. Exigir el visado en caso de que sea necesario

Aunque no es obligatorio el visado colegial del acta de inspección de edificios, si es recomendable, dado que si se visa la comunidad de propietarios tiene plena confianza de que el técnico autor del acta de la ITE está habilitado para desempeñar con suficientes garantías el trabajo y estará cubierto por el seguro de responsabilidad civil.

Mientras que el visado no es obligatorio en los certificados de idoneidad que se presenten tras la realización de obras en las que no se haya exigido proyecto técnico, sí lo es en los certificados finales de obra en los que sea exigible la presentación

Buscar

OK

Ventanilla única

#### ACCESO:

Usuario

Clave

Recordarme

Entrar

[¿Recuperar clave?](#)



Sindicación de contenido

# MADRID

## 10 y 11 abril 2013

### Auditorio Sony Fundación Albéniz

Tu comunidad de propietarios

[NuevosVecinos.com](#)

Agenda de eventos

abril de 2013 ▼

lun	mar	mié	jue	vie	sáb	dom
1 de a	2	3	4	5	6	7
		ARR	ARR			
8	9	10	11	12	13	14
		MEJ	MEJ			
15	16	17	18	19	20	21
		CON	CON	CON		
22	23	24	25	26	27	28
CON	CON	CON	CON			
29	30	1 de r	2	3	4	5



del proyecto.

#### **8. Adecuar las obras de accesibilidad a la normativa vigente**

Aprovechando que la comunidad va a ejecutar obras, es importante que renueve los elementos de accesibilidad existentes que no cumplan con la normativa vigente o realizar la instalación de nuevos necesarios.

#### **9. Concienciar a la comunidad en la prevención y cultura del mantenimiento del edificio**

La comunidad de propietarios debe cumplir, por Ley, con su obligación de realizar aquellas obras que sean necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

En consecuencia, es recomendable que no deje para mañana todas las actuaciones que en materia de rehabilitación puede ir ejecutando en el transcurso del año, pues a la larga tendrá que hacer frente a ellas con un considerable aumento de costes.

#### **10. Crear una comisión de obras**

Si el Acta de Inspección es desfavorable, en función del grado de las actuaciones a realizar es recomendable nombrar una comisión de obras en la Junta General de Propietarios donde se presenten los diferentes presupuestos, al menos 3. Esta comisión debe estar habilitada por la junta para la contratación y representación de la propiedad junto con el técnico encargado de la Dirección Facultativa durante el periodo de tiempo que se ejecuten los trabajos de subsanación de los defectos.

Igualmente es muy aconsejable que junto con el presupuesto se suscriba con el contratista un contrato de ejecución de obra y suministro de materiales donde, entre otros extremos, se regule la forma de pago, garantía de los trabajos, plazo de ejecución, penalizaciones, representación y obligaciones de las partes, así como cualquier otra cuestión propia de la obra a realizar, como el acceso a través de propiedades particulares o la realización de trabajos en horario nocturno o en fines de semana.