



## PREGUNTAS HABITUALES ITE

**¿Que es la ITE?** Es una Inspección Técnica periódica de los edificios para determinar su estado de conservación, condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación y habitabilidad.

**¿Que edificios están sujetos a Inspección?** Todos los edificios protegidos y/o de más de 20 años de antigüedad, situados dentro del término municipal de Málaga, cualquiera que sea su uso y titularidad.

**¿A quien obliga?** Al propietario (personas físicas o jurídicas) o Comunidades de Propietarios. Pueden realizarlas también, en caso de incumplimiento de los anteriores, cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación (usufructuario, entidades hipotecarias, etc.).

**¿Como se pasa la ITE?** El propietario contrata a un profesional colegiado competente que determina si el edificio está en buen estado.

**¿Qué técnicos son competentes para hacer la ITE?** Arquitectos, Arquitectos Técnicos o Aparejadores en todos los casos. Ingenieros Industriales e Ingenieros Técnicos Industriales, especialidad mecánica, para los usos recogidos en el artículo 2.1., apartado b, de la Ley de Ordenación de la Edificación, como por ejemplo naves industriales.

**¿Que documentos hay que presentar?** La inspección se materializa en el Modelo Oficial de Informe de Inspección, aprobado por el Consejo de la GMU, actualmente disponible como formulario de Word, que se puede descargar en Internet:

[http://www.ayto-malaga.es/urbanismo\\_nuevo/docs/MODELO\\_OFICIAL\\_INFORME\\_ITE.doc](http://www.ayto-malaga.es/urbanismo_nuevo/docs/MODELO_OFICIAL_INFORME_ITE.doc)

Este informe, junto con la Ficha Técnica de la Edificación, el informe fotográfico, plano de situación catastral y el compromiso de ejecución de las obras en caso de informe desfavorable, todo ello visado por el Colegio Profesional correspondiente, se presenta en formato papel y en soporte digital (CD o DVD), en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sita en calle Palestina nº 7, acompañando el justificante del pago de las tasas correspondientes.

**¿Que hay que inspeccionar?** La cimentación, la estructura, las fachadas exteriores e interiores, medianerías, cubiertas, azoteas e instalaciones de saneamiento, fontanería y electricidad.

**¿Cual puede ser el resultado de la inspección?** Será favorable si no es necesario realizar obras, es decir, si el edificio cumple con las condiciones de

estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y con las condiciones de habitabilidad y uso efectivo. Será desfavorable si es necesario realizar obras para alcanzar dichas condiciones.

**¿Que ocurre si la inspección es favorable?** El propietario deberá presentarla por registro en la GMU. Una vez revisada la documentación, se notificará al propietario el cumplimiento de la realización de la ITE, su carácter favorable y la fecha en que deberá realizar la siguiente inspección.

**¿Que ocurre si la inspección es desfavorable?** El propietario deberá presentarla por registro en la GMU, junto con el compromiso de ejecución de las obras (Anexo 3 del modelo oficial de Informe). A partir de la fecha de entrada en registro dispone de tres meses para solicitar licencia de obras (acompañando los documentos necesarios), estando exentas del pago de tasas las obras que recoja el informe de ITE.

**¿Que hacer cuando concluyen las obras resultantes de la ITE?**

**Caso a) Que las obras no requieran intervención técnica.** El técnico redactor del informe de ITE aportará un anexo indicando que las obras se han ejecutado, siendo el resultando de la inspección favorable.

**Caso b) Que las obras requieran intervención técnica.** El técnico director de las obras aportará el correspondiente certificado final de las mismas, visado por el colegio correspondiente.

**¿Cual es el plazo para la presentación de la primera inspección?** Como regla general la primera inspección se presentará en el año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad, pero se ha establecido un periodo transitorio para las edificaciones que a fecha 11 de noviembre de 2006 tuvieran 10 ó más años de antigüedad, que tendrán que efectuar la primera inspección antes de las fechas indicadas a continuación:

<b>Fecha de terminación de las obras de construcción o rehabilitación</b>	<b>Antigüedad (años)</b>	<b>Fecha límite de presentación del primer informe de inspección</b>
<b>Edificios protegidos</b>	<b>-----</b>	<b>11 de noviembre de 2008</b>
<b>Año 1906 o anterior</b>	<b>100 ó más</b>	<b>11 de noviembre de 2008</b>
<b>Entre el año 1907 y el 1931</b>	<b>Entre 75 y 99</b>	<b>11 de noviembre de 2009</b>
<b>Entre el año 1932 y el 1956</b>	<b>Entre 50 y 74</b>	<b>11 de noviembre de 2011</b>
<b>Entre el año 1957 y el 1981</b>	<b>Entre 25 y 49</b>	<b>11 de noviembre de 2013</b>
<b>Entre el año 1982 y el 1996</b>	<b>Entre 10 y 24</b>	<b>11 de noviembre de 2016</b>
<b>Año 1997 y siguientes</b>	<b>Menor de 10 años</b>	<b>31 de diciembre del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 20 años de antigüedad</b>



**¿Cual es el plazo para presentar la 2ª y sucesivas inspecciones?** Si el edificio tiene menos de 50 años de antigüedad la siguiente inspección se presentará a los 15 años. Si la edad es mayor de 50 años, se presentará a los 10.

**¿Qué ocurre si el edificio se ha rehabilitado recientemente?** En caso de que en el inmueble se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, con obtención de las correspondientes licencias de obras y de 1ª ocupación se deberán aportar (presentación por registro de la GMU) fotocopias de dichas licencias y, en función de la fecha de terminación que figure en el certificado final de las obras de rehabilitación, se comunicará a la propiedad la fecha límite para presentar el siguiente informe de inspección.

**¿Cuanto cuesta la ITE?** Los honorarios correspondientes al informe de ITE se pactan libremente entre propiedad y el técnico redactor. La tramitación del expediente administrativo de ITE genera liquidación de tasas. En caso de informe de inspección favorable la tasa es de 21,37 €. En caso de informe de inspección desfavorable la cantidad a abonar por tasas será el 2,5 % del valor de las obras que figuren en el informe de inspección.

Como ya se ha indicado antes, la solicitud y tramitación de la licencia de las obras que recoja el informe de ITE está exenta del pago de tasas. Por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras se abonará el 4 % del presupuesto de ejecución material que figure en la solicitud de licencia.

**¿Que ocurre si no se presenta la ITE?** El no cumplir con la obligación de realizar la ITE en plazo supone la apertura de un expediente sancionador con imposición de multa de 3.000 a 5.999 euros.

Se pueden imponer también hasta un total de 10 multas de tipo coercitivo para la ejecución subsidiaria del Informe de ITE.

La GMU se reserva además la posibilidad de realizar el informe de ITE por ejecución subsidiaria y a costa de los obligados.

**¿Se prevé algún tipo de ayuda económica?** Las ayudas económicas para la realización de las obras resultantes del informe de inspección se tramitarán a través de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico, debiendo cumplir las condiciones para acceder a las líneas de subvención establecidas.

**Para más información haga clic sobre cualquiera de los logotipos de nuestra empresa que aparecen a lo largo del documento.**

