



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 en la página WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga. 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. Es también obligatorio presentar el justificante del pago de las tasas correspondientes a la tramitación del expediente de ITE, utilizando para ello el impreso de autoliquidación de tasas vigente, que se puede recoger en información de la Gerencia Municipal de Urbanismo (calle palestina, nº 7).

¿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:

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





¿Cuál 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, del plano de situación y del certificado final de las obras de rehabilitación y, en función de la fecha de terminación que figure en éste, se comunicará a la propiedad la fecha límite para presentar el informe de inspección.

¿Qué ocurre si se ha producido un cambio de titular del inmueble? Se deberá acreditar documentalmente la transmisión de la propiedad del inmueble al nuevo propietario a fin de dirigirnos a él como obligado a la realización de la 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. Los impresos de autoliquidación de tasas para los dos casos están disponibles en el mostrador de información de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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 entre 600 y 60.000 €, dependiendo del valor de las obligaciones incumplidas.

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 para la realización de las obras necesarias en su caso? Existen diversas ayudas a través del Ayuntamiento de Málaga y de la Junta de Andalucía, a través de distintas líneas, para las que hay que cumplir los requisitos establecidos por las mismas para acceder a ellas. La tramitación se realizará a través de:

- Ayuntamiento de Málaga a través de La Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico, dependiente del Instituto Municipal de la Vivienda, sita en Calle La Bolsa 6, 1ª Planta. Teléfono de información: 952228579/80.

- La Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico dependiente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, de la Junta de Andalucía, sita en Calle Ollerías 4. Teléfono 951308070.

- La Oficina de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, sita en Calle Salitre 11 , 2ª planta. Teléfono 951042800.

¿Se prevé algún tipo de ayuda económica para el pago del informe técnico? Existe una ayuda económica de un máximo de 900 € para el año 2008, que se concede en función de los ingresos del titular/es del inmueble objeto de ITE. Los porcentajes, presupuesto subvencionable, límite de ingresos y corrección a los mismos, quien puede solicitarla, y todos los demás detalles, están expresados en la convocatoria que se realiza para el año 2008, en la pagina WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

El plazo de presentación de solicitudes para esta convocatoria es de 15 días, desde el 30 de Octubre al 17 de Noviembre, ambos inclusive.

