

Texto refundido del DECRETO 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y DECRETO 80/20014 de 20 de mayo de 2014, de modificación del Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El fomento de la conservación de la edificación y el mantenimiento de los edificios en buenas condiciones de seguridad, la mejora de la eficiencia energética de su envolvente y de sus sistemas técnicos, así como la de las condiciones de accesibilidad, se han convertido en algunas de las preocupaciones de la sociedad actual, especialmente, con relación al parque edificado anterior a 1980.

El Pacto Social por la Vivienda de Euskadi (en adelante PSVE), incluye entre sus principios programáticos rehabilitar el parque edificado, interviniendo en la prolongación de la vida útil de los edificios, sus condiciones de habitabilidad, confort, accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética. Ese objetivo se concreta fundamentalmente en incrementar la rehabilitación de edificios y definir programas estratégicos para renovar y regenerar espacios urbanos.

Tal y como se señala en el documento del PSVE, el compromiso con la utilización de los recursos existentes sin comprometer los de las generaciones futuras pone en cuestión la política de crecimiento expansivo que se ha venido desarrollando hasta ahora. La conveniencia de diseñar un nuevo modelo, sin abandonar la edificación de nueva planta, debe servir para centrar las actuaciones en la recuperación del parque edificado y de los espacios urbanos.

En esta línea de actuación, la Inspección Técnica de Edificios (en adelante ITE), se configura como una herramienta necesaria y fundamental instrumento de ayuda para profundizar en el conocimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y confort de los edificios existentes, superando su percepción actual de exigencia punitiva.

Como consecuencia, para el desarrollo de esta línea de actuación, entre las acciones previstas en el PSVE, se concreta la Acción 44 que tiene por objetivo convertir la ITE en instrumento de gestión y fomento de la calidad constructiva del parque edificado, y en elemento dinamizador e incentivador del programa de subvenciones y ayudas.

Tras el establecimiento de estos objetivos, consensuados en el ámbito del PSVE, el Plan Estratégico de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana de la CAPV 2010-2013 (PERHERU), que desarrolla y complementa el contenido del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 (PDVRU), señala e identifica diversas líneas de actuación en las que se concretan las acciones precisas para lograr los objetivos planteados.

Dentro del parque edificado residencial existente, el 32% tiene una antigüedad superior a los 50 años y otro 39% una antigüedad entre 30 y 50 años. Teniendo en cuenta la distribución del número de edificios en función de su edad, en la disposición adicional primera se ha realizado una planificación temporal que posibilite que las inspecciones se ejecuten en las anualidades propuestas, si bien permitiendo, en la disposición adicional segunda, que los Ayuntamientos puedan proponer su propia programación que se comunicará al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

En este sentido, y desde la asunción de la competencia plena en materia de vivienda, ordenación territorial y urbanismo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10.31 de nuestro Estatuto de Autonomía, el Gobierno Vasco, conforme al reparto de competencias en vigor, ha venido formulando y ejecutando la política propia en materia de vivienda.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula, en el artículo 200, la figura de la ITE al establecer la obligación de las y los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a los 50 años, de encomendar a personal técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

La citada Ley contiene, por una parte, una referencia dentro de la obligación urbanística de inspección periódica de construcciones al Patrimonio Cultural, al incluir dentro de sus finalidades la protección y conservación del patrimonio cultural edificado al que también conviene su sometimiento a los dictados de la normativa edificatoria.

Por otro lado, la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación regula en su artículo 16, la obligación de las personas propietarias y usuarias de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento. Así, en su artículo 3, dice que los edificios además de proyectarse y construirse deberán mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos, entre los que se pueden destacar, en consonancia con las inspecciones técnicas reguladas por el presente Decreto, los de seguridad estructural, seguridad de uso e higiene.

Por medio de esta norma, se pretende crear un sistema de regulación objetiva y unitaria que permita a las y los propietarios de edificios y construcciones, a las y los usuarios de las viviendas, alojamientos dotacionales y a las administraciones competentes conocer el estado de los edificios y adoptar las medidas recomendadas para garantizar el buen estado y la seguridad de los mismos. En este contexto, hay que entender la ITE como una obligación en si misma a cumplir por las y los propietarios, además de como un medio de fomento de la conservación de la edificación y más concretamente, de la estructura, fachadas, cubiertas y redes de abastecimiento y saneamiento, con el fin de conocer las características constructivas y las patologías que afectan al edificio así como poder evaluar las deficiencias en materia de ahorro energético y accesibilidad.

La Inspección Técnica de Edificios consiste en una inspección visual recogida en un Informe que concluye con la emisión de un Dictamen, que se presentará, de conformidad con el artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el Ayuntamiento correspondiente para su conocimiento y a los efectos administrativos de su eficacia.

De acuerdo al principio de colaboración entre las administraciones, los Ayuntamientos remitirán una copia de la ITE presentada para su inclusión en el registro de inspección técnica que se crea por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, con fines informativos.

En definitiva, se va a posibilitar la centralización de todas las Inspecciones Técnicas en un registro, que tendrá efectos publicitarios, lo que favorecerá la obtención de mayor conocimiento de la situación real de los edificios y va a contribuir a garantizar su seguridad y la información de las y los usuarios y población en general.

De otra parte, conviene resaltar el importante papel que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo atribuye a los Ayuntamientos en lo relativo al cumplimiento del deber que tienen las personas propietarias de mantener sus propiedades en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, así como de realizar los trabajos de mejora

y rehabilitación habilitándoles para la ejecución subsidiaria en el cumplimiento de dichos deberes cuando los mismos no los lleven a cabo, de conformidad con la intervención municipal en el área de la disciplina urbanística. El Decreto, en este sentido, no hace sino remitir a las facultades que ostentan en este ámbito los entes locales.

Este Decreto, a lo largo de los cinco capítulos en los que se estructura, trata de regular de manera plena y racional la exigencia y modo de elaboración de las inspecciones técnicas de edificios.

El Capítulo I establece las disposiciones generales, como son el objeto, alcance y el ámbito de aplicación del presente Decreto así como la definición, finalidad y contenido de la ITE.

En el Capítulo II se regula el personal inspector en cuanto profesionales o integrado en entidades que, previa petición de la propiedad del edificio, van a llevar a cabo la ITE. Dicho personal, de conformidad con el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, debe cumplir los requisitos establecidos; en concreto, para garantizar la protección de los derechos, la seguridad y la salud de las personas consumidoras, de las destinatarias de servicios y de las trabajadoras, así como la protección del entorno urbano y la conservación del patrimonio histórico y artístico.

En el Capítulo III –contenido y procedimiento de la ITE se regulan las actuaciones que comprende la ITE. Consiste, principalmente, en la elaboración de un informe realizado a partir de una inspección visual de los elementos comunes del edificio, realizada por el personal inspector siguiendo una estructura de documento que se concreta en este Decreto y que concluye en la emisión de un dictamen.

El objetivo de ese informe y posterior dictamen, consiste en dar a conocer cuáles son las lesiones y deterioros que sufre la edificación, evaluar los daños en función de su gravedad y elaborar un plan de intervención, en su caso, llegando a identificar y clasificar el tipo de intervención entre los cinco grados que se proponen. Su elaboración posibilitará conocer las reparaciones necesarias para la puesta a punto del edificio, así como la definición de un procedimiento programado de mantenimiento y conservación del edificio a impulsar por las y los propietarios.

Por otra parte, se desarrolla el procedimiento específico para la realización de la inspección técnica de los edificios, regulándose el plazo y el procedimiento de tramitación.

En el Capítulo IV se regulan los efectos derivados de la inspección técnica de edificios, disponiendo las obligaciones derivadas para la propiedad y la labor de los Ayuntamientos en orden a su cumplimiento. Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 203 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los Ayuntamientos serán los que efectuarán el seguimiento y gestión de las actuaciones, según el grado de intervención exigido, que se deriven de las inspecciones en las que se señale la necesidad de acometer, obras de reparación, conservación y/o rehabilitación.

En el Capítulo V se crea y regula el registro de la inspección técnica de edificios, como base que contendrá los datos necesarios para identificar el inmueble, incluyendo además de la dirección postal, las coordenadas Universal Transverse Mercator (en adelante UTM) del portal, la fecha de construcción del edificio, los datos que se consideren relevantes para su caracterización y la relación de inspecciones realizadas junto con el contenido del informe y del dictamen resultante.

Las distintas Administraciones autonómicas, forales y locales arbitrarán los mecanismos de colaboración necesarios para facilitar el suministro de información necesaria para el mantenimiento y buen funcionamiento del citado registro.

En las disposiciones adicionales se propone la programación temporal de las actuaciones sometidas a ITE en la Comunidad Autónoma del País Vasco, actuando con carácter de mínimos de tal forma que puedan los Ayuntamientos fijar sus propios calendarios adecuándolos a la índole y estado de su parque de edificios.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de acuerdo la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2012,

DECRETO de ... de ... de 2014, de modificación del Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma del País Vasco, entró en vigor el 15 de diciembre de 2012. Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, entró en vigor el 28 de junio de 2013.

Independientemente de que la norma reglamentaria vasca y la ley estatal otorguen distinta denominación al procedimiento de inspección y valoración del estado de las construcciones y edificaciones –Inspección técnica de Edificios (ITE), en la primera, e Informe de Evaluación de Edificios, en la norma estatal–, los contenidos normativos de ambas disposiciones se refieren a la acreditación del estado de conservación de los edificios; además, ambas normativas contemplan determinadas previsiones sobre la inspección de la accesibilidad de los edificios y su eficiencia energética, si bien el resultado de las mismas no tiene idéntico reflejo en el informe autonómico y el estatal.

Por otro lado, ambas normativas establecen un calendario de presentación del informe de inspección, resultando el estatal más flexible. La aprobación de ese nuevo calendario permite flexibilizar el establecido inicialmente por el Decreto autonómico, por lo que mediante la presente norma se establece un nuevo calendario, más amplio, que se adecúa tanto al parque edificatorio objeto del informe como a los medios técnicos existentes para llevar a cabo la inspección. Se trataría de un plazo máximo al que los municipios se ajustarán según las circunstancias de los edificios existentes en su término municipal y su capacidad de gestión de los mismos.

Por todo lo expuesto, se ha entendido conveniente la adecuación de la norma autonómica, por un lado, incorporando en sus artículos 2, 4, 5, 11 y 12 la necesidad de evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y la inclusión de la información relativa al certificado de eficiencia energética del edificio; por otro lado, adoptando un nuevo calendario y modificando el resto de programación fijados en su momento en el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, de manera que se responda a las demandas de los distintos sujetos afectados por la misma, ampliando el plazo para aquellos edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017.

Además se ha regulado la forma de presentación del certificado de subsanación de deficiencias.

Con objeto de cumplimentar reglamentariamente el procedimiento para la elaboración de la ITE y la eficacia de la misma, se especifica el aspecto técnico referido al formato de los documentos de los que debe presentarse copia en el Ayuntamiento y que completan las fichas y anexos del Decreto.

Por último, se ha establecido la obligatoriedad de realizar la ITE para los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, independientemente de la antigüedad de los inmuebles.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de acuerdo la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día ... de ... de 2014

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

1.– Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, así como de las edificaciones de uso residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Se crea y regula, por otro lado, el registro de la inspección técnica de edificios.

Artículo 2.– Alcance.

1.- Mediante la regulación establecida en el presente Decreto se implanta un sistema objetivo y unitario que permite tanto a las personas físicas o jurídicas propietarias de los edificios catalogados o protegidos o de uso residencial, como a quienes hacen uso de ellos, o a las administraciones competentes, conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo de la edificación según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Los edificios catalogados que no sean de vivienda colectiva quedarán exentos de realizar la certificación de la eficiencia energética.

2.- Queda excluida de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.

Artículo 3.– Ámbito de aplicación.

1.– El ámbito de aplicación del presente Decreto es el de las edificaciones sitas en la Comunidad Autónoma del País Vasco incluidas en alguno de los siguientes apartados:

a) Las construcciones o edificaciones que ostenten la consideración de catalogadas o protegidas, con independencia de su antigüedad y régimen de protección, local, foral o autonómico.

b) Las edificaciones de uso residencial no incluidas en el apartado anterior que tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2.– También se entenderán incluidos en el ámbito de la presente norma, en los términos establecidos en el párrafo anterior, las construcciones y edificios de uso residencial incluidos en la categoría «fuera de ordenación», sin perjuicio del régimen establecido para las mismas en el artículo 101.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3.– Quedan excluidas del ámbito de la presente norma las construcciones y edificaciones unifamiliares aisladas que no tengan fachada a vía o espacio de uso público.

4.– A efectos de la aplicación del presente Decreto se entenderá por edificación de uso residencial aquella en la que el uso mayoritario sea el de vivienda o alojamiento dotacional, sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

Artículo 4.– La Inspección Técnica de Edificios (ITE).

1.– La ITE estará constituida por un informe realizado a partir de la inspección visual y el dictamen correspondiente expedido por el personal inspector, tal y como se señala en el artículo 11.

2.- La ITE comprenderá una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta, y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio. Además, incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio, e instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3.– Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, quien actúe como personal inspector deberá trasladar a la propiedad del inmueble la necesidad de realizar la apertura de catas para una toma de datos más exhaustiva del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias, no emitiendo el dictamen hasta que dichas catas hayan sido realizadas y repuestas las afecciones.

4.– La emisión del dictamen que se realice deberá ajustarse a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan.

5.– El coste de la ITE será a cuenta y cargo de la propiedad, sin perjuicio de las subvenciones o ayudas que se puedan conceder.

Artículo 5.– Objetivos de la inspección técnica de edificios.

Los objetivos de la ITE son:

a) Identificar las lesiones y deterioros detectados visualmente durante la inspección, producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.

b) Realizar una prediagnóstico de las posibles causas de las patologías observadas y del estado de conservación de los edificios.

- c) Clasificar, por orden de gravedad, los males detectados y su interrelación.
- d) Evaluar la importancia del daño y dictaminar sobre la necesidad de intervenir, y recomendar el tipo de intervención adecuado.
- e) Determinar las condiciones básicas de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.
- f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de certificar la eficiencia energética del edificio o de las viviendas y locales

Artículo 6.– Obligación de realizar la ITE.

1.– La obligación formal de someter a la ITE las edificaciones señaladas en el artículo 3.1 del presente Decreto recae en las personas físicas o jurídicas o administraciones públicas propietarias de las mismas.

2.– En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y a los efectos de cumplir los deberes dimanantes del presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

3.– La realización de la inspección conlleva la presentación del informe y dictamen expedidos por el personal inspector ante el Ayuntamiento del término municipal en el que radique el inmueble, con el contenido y, en la forma y plazo, que se establecen en el presente Decreto.

4.– Los Ayuntamientos, en caso de no presentación de la ITE en el plazo establecido, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización de la inspección técnica de edificios. Transcurrido dicho período sin dar cumplimiento al requerimiento el Ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la Inspección Técnica de los Edificios a costa de los obligados, conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.– El personal inspector, previo consentimiento de la propiedad y/u ocupantes, accederá a las viviendas y a los diversos locales y dependencias del edificio que tenga uso privativo en el momento de efectuar la inspección, para posibilitar el examen de los elementos comunes del edificio que sea preciso revisar, en coherencia con lo dispuesto en la legislación vigente.

CAPÍTULO II PERSONAL INSPECTOR

Artículo 7.– Personal encargado de la elaboración de la Inspección.

1.– La ITE será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

Artículo 8.– Obligaciones del personal inspector.

1.– Las entidades y profesionales adjuntarán, junto con la documentación de cada ITE realizada, una declaración responsable de acuerdo al modelo recogido en el anexo II. Esta declaración permitirá elaborar la inspección técnica correspondiente, para la que declaran

cumplir los requisitos exigibles como personal inspector de la edificación, tanto a la entidad como al o la profesional.

2.- La declaración responsable se adecuará a lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y tendrá como mínimo el contenido siguiente:

a) Los datos identificativos de la entidad o profesional.

b) Manifestación de que cumple los requisitos exigibles a la entidad o al profesional, de que dispone de la documentación que lo acredita de acuerdo con lo dispuesto en el anexo I.

3.- El departamento responsable en materia de vivienda del Gobierno Vasco hará públicos, a través de la sede electrónica del Gobierno Vasco los citados modelos para la presentación telemática, junto con los anexos que pueden adjuntarse.

4.- Las entidades y profesionales podrán hacer constar en su declaración responsable que disponen de auditorías o evaluaciones técnicas favorables o de certificaciones de sus actividades que acrediten la calidad de sus sistemas de gestión de calidad.

Artículo 9.- Régimen de inspección de las entidades y profesionales que realizan la labor inspectora.

1.- El departamento responsable en materia de vivienda velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles al personal inspector, para lo cual podrá comprobar, verificar e investigar los datos, manifestaciones y documentos incorporados a la declaración responsable.

2.- Las entidades justificarán ante el departamento de vivienda del Gobierno Vasco, de acuerdo con la normativa de aplicación, que tienen implantado un sistema de gestión de la calidad para las actividades de prestación de su asistencia técnica y que dispone documentación que así lo acredita de acuerdo con el anexo I.

Artículo 10.- Incumplimiento de los requisitos exigibles al personal inspector.

El incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades y profesionales por este Decreto conllevará la aplicación de lo previsto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

CAPÍTULO III

CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO DE LA ITE

Artículo 11.- Informe-cuestionario y Dictamen de la ITE.

1.- La inspección constará de un informe-cuestionario, con el que se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y de un Dictamen detallado, en el que el personal inspector manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una indicación inicial de las obras a realizar.

La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.”

2.– El Dictamen deberá expresar con claridad la importancia y riesgo de los daños detectados y cuáles son, a juicio del personal inspector, los tipos de intervención, necesarios.

3.– Tanto el informe-cuestionario como el Dictamen se redactarán cumplimentando los modelos oficiales que se adjuntan como anexo III. (modificado según, ORDEN de 15 de octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de modificación de los anexos II y III del Decreto 241/2012, de 21 noviembre de 2012 por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco).

Artículo 12.– Contenido del Dictamen de la Inspección Técnica de Edificios.

El Dictamen deberá incluir el siguiente contenido:

a) Estado general de la estructura y cimentación.

b) Estado general de las fachadas.

c) Estado general de las cubiertas.

d) Estado general de las redes comunes de fontanería y de saneamiento del edificio, así como información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio

e) Posibles causas de las lesiones o desperfectos detectados, diferenciando la patología de los sistemas o de los materiales utilizados, así como las medidas recomendadas (desalojo, apuntalamiento, revisión periódica, etc...).

f) Propuesta global de intervención, en la que se propondrá el personal que debe intervenir y se señalarán las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario.

g) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, como consecuencia de inspecciones anteriores, si las hubiera.

h) Estimación de la necesidad de un proyecto técnico para acometer las intervenciones de reparación.

i) Plazo para la realización de las intervenciones.

j) Naturaleza de los tipos de intervención, pudiendo ser ésta inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo y/o de mantenimiento, entendiéndose por tales:

Grado 1.– Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al servicio de extinción de incendios si no se disponen de otros medios, en supuestos de confluencia de deterioros extremos, con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc.

Grado 2.– Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad.

Grado 3.– Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses.

Grado 4.– Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5.– Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

k) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

l) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Artículo 13.– Plazos para la presentación de la ITE.

1.– El plazo para la presentación de la inspección técnica de los edificios regulados en este Decreto queda establecido en la disposición adicional primera donde se concreta la programación de las fechas límite en la que se debe presentar el informe y dictamen de la inspección técnica del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

2.– Cumplimentado el calendario señalado en la disposición adicional primera o, en su caso, en la disposición adicional segunda, el primer dictamen de ITE deberá presentarse dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumpla cincuenta años.

3.– Posteriormente, cada diez años, deberá realizarse una nueva Inspección que vuelva a analizar, a la vista de la anterior Inspección, el estado de conservación del edificio.

4.– Se entiende como edad de la edificación a efectos de este Decreto, el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, que se acreditará mediante alguno de los siguientes documentos, por orden preferente: licencia de primera ocupación del edificio; en su defecto, certificado final de obras; en su defecto, licencia de obras; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

5.– En el supuesto de que el edificio hubiera sido objeto de una intervención de rehabilitación integral, se considerará como fecha de terminación total de la edificación, a los efectos de calcular su edad, la fecha correspondiente a la licencia de primera ocupación del edificio tras su rehabilitación integral y, en su defecto, la del certificado final de obras. A estos efectos, se considerará rehabilitación integral a toda intervención que como mínimo haya actuado renovando o consolidando el sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y los sistemas técnicos.

En defecto de los documentos anteriores, la edad del edificio se podrá acreditar a través de cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

Artículo 14.– Procedimiento para la realización de la ITE.

1.– La propiedad, en los términos del artículo 6, procederá directamente a la contratación del personal inspector encargado de su elaboración.

2.– Una vez recibido el dictamen, la propiedad deberá llevar a cabo la contratación y ejecución de los trabajos necesarios para la reparación, sustitución, restauración y/o rehabilitación que sea preciso para completar las actuaciones que se califiquen como inmediatas, muy urgentes o urgentes así como las de conservación y mantenimiento, que se consideren oportunas o recomendables, incluyendo el proyecto de ejecución si fuera preciso.

3.– La propiedad deberá conservar el dictamen emitido junto con los anteriores, si los hubiera, e incluirlo en el registro específico del Libro del Edificio si se dispone del mismo,

así como la documentación correspondiente a las obras y reparaciones que se realicen derivadas de la inspección técnica.

4.– Aquellas edificaciones que a la fecha del informe de la ITE no dispongan de Libro del Edificio y que como resultado de la inspección no estén obligadas a realizar una rehabilitación integral del inmueble, deberán disponer en el plazo de un año de un Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, con la extensión y contenidos que se especifican en los párrafos 2 y 3 del artículo 7 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda, acompañado de un cuaderno de registro de operaciones de mantenimiento y reparación.

Con las funciones establecidas en el artículo 6 del mismo Decreto, al que se añadirá el dictamen de la inspección técnica del edificio.

5. – A efectos de cumplir con la obligación del artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con la ITE, la propiedad presentará copia del informe y dictamen resultante de las inspecciones, así como la declaración responsable del técnico redactor de los mismos en el Ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble en papel y en archivo XML y en formato pdf en soporte CD. Se podrá presentar, así mismo, por vía telemática si así se posibilitara.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.

Los archivos XML serán de los generados para exportar por la aplicación informática ITE-INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS, editada por el Gobierno Vasco en marzo de 2011 o las que al efecto la sustituyan.

6.– Los Ayuntamientos, en la forma convenida previamente, remitirán al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco una copia de la documentación de la ITE presentada por el propietario en archivo XML y en formato pdf en soporte CD, así como el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE del artículo 16 apartado 4, y en ese mismo soporte, al objeto de su anotación en el registro integrado único de ITE regulado en el presente Decreto.

Artículo 15.– Edificios protegidos o catalogados.

En el caso de edificios que tengan la consideración de protegidos o catalogados, por aplicación de las determinaciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, el Ayuntamiento correspondiente deberá comunicar el resultado de la inspección al Departamento de Cultura de la Diputación Foral del territorio histórico en el que se ubique el edificio. En dichas comunicaciones se tratará de utilizar el canal telemático, sin perjuicio de cualquier otro que se considere oportuno.

CAPÍTULO IV

EFICACIA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Artículo 16.– Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica.

1.– Realizada la ITE, cuando el tipo de la intervención que se derive de la misma sea de naturaleza de grado 1 –Inmediata- del artículo 12 de este Decreto, el personal inspector deberá efectuar su comunicación inmediata, en el momento en que advierta riesgos de esa naturaleza, al Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio de que se trate.

2.– A la vista del contenido de los dictámenes que se presenten el Ayuntamiento, de acuerdo a su marco competencial, podrá proceder a su revisión, evaluación y ejercicio de las facultades que le correspondan, pudiendo llegar a la adopción de las medidas cautelares, disciplinarias o de ejecución subsidiaria establecidas en la legislación vigente.

3.– Las intervenciones que para cada caso se recojan como de necesaria realización, el plazo para su ejecución y la naturaleza de las mismas serán priorizadas y graduadas por los servicios técnicos municipales en función del dictamen, de la experiencia de otras actuaciones y los objetivos urbanísticos definidos para el área en donde se ubique el inmueble.

4.– Una vez terminadas las actuaciones ordenadas en los grados de intervención 1, 2 y 3 del artículo 12, y al objeto de verificar su correcta ejecución, se presentará en el Ayuntamiento el certificado de subsanación de deficiencias detectadas en la ITE correspondiente, según modelo del anexo III, en papel, y en archivo XML y en formato pdf en soporte CD. El certificado lo firmará personal técnico competente, en el caso de no precisar proyecto de obras, o, en caso contrario, el personal facultativo firmante del certificado final de obra, debiendo adjuntarse, en este último caso, una copia del certificado final de obras visado por el Colegio Profesional competente, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble.

En los supuestos de disparidad en los datos aportados en los diversos formatos prevalecerán los datos presentados en el archivo XML en soporte CD.

Los archivos XML serán de los generados para exportar por la aplicación informática ITE-INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS, editada por el Gobierno Vasco en marzo de 2011 o las que al efecto la sustituyan.

5.– Los Ayuntamientos, en los términos del artículo 18, darán traslado del certificado final de obras o, en su caso, el certificado de idoneidad al departamento de vivienda para su conocimiento y anotación en el registro de ITE. En dichos documentos deberá detallarse la subsanación de las circunstancias y deficiencias detectadas en el informe ITE elaborado, atendiendo a los distintos grados de intervención identificados.

6.– En el caso de edificios que tengan la consideración de catalogados o protegidos, las Administraciones competentes para el control y seguimiento de la ejecución de las obras urgentes y/o necesarias serán el Ayuntamiento y la Diputación Foral correspondiente, dentro de sus respectivas competencias, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 17.– Incumplimiento de las intervenciones contenidas en la ITE.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 6.4 del presente Decreto y en la normativa urbanística vigente, en los casos de incumplimiento del deber de elaboración de la ITE o de la obligación de ejecutar las obras dirigidas a eliminar los riesgos detectados, correspondientes a los grados de intervención 1, 2 y 3 dispuestos en el artículo 12, de acuerdo al artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás normativa vigente.

CAPÍTULO V

REGISTRO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Artículo 18.– Registro de Inspección Técnica de Edificios.

1.– De acuerdo a los principios del deber de información, cooperación y asistencia activa, se podrán articular los mecanismos de colaboración oportunos entre las distintas administraciones públicas para el suministro de información sobre la realización de la inspección técnica de edificios, para el ejercicio de sus respectivas competencias, y en los términos, plazos y condiciones que se acuerden, con respeto a lo dispuesto en la vigente normativa sobre protección de datos de carácter personal.

2.– A tal fin, y sin perjuicio de que cada Ayuntamiento constituya un registro de ITE de su municipio, se crea un registro informatizado, denominado «Registro de Inspección Técnica de Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi», bajo la dirección del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el que quedará

constancia de los datos relativos a la fecha de presentación de la ITE y del contenido de cada uno de los documentos de inspección técnica de los edificios en los que se hubiese realizado la inspección.

3.– El citado registro se nutrirá de una base de datos en la que constará la información y documentación recibida de los Ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 14.6 y 16.5 del presente Decreto.

Artículo 19.– Funciones del Registro.

1.– A través del registro se puede obtener información de la situación de las edificaciones sometidas a ITE en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– El registro suministrará información de la situación, a efectos de la inspección técnica, de un inmueble concreto. Dicha información se podrá obtener a requerimiento de alguna de las partes, en los actos de compraventa de vivienda usada de más de 50 años.

Artículo 20.– Contenido de las anotaciones registrales.

1.– En el registro de inspección técnica de edificios se anotan, en la forma convenida con los ayuntamientos, las ITE realizadas así como las obras derivadas de las intervenciones fijadas en aquellas, clasificando los informes en función de si los trabajos a realizar son de adopción de medidas de seguridad inmediatas, de intervención muy urgente o urgente, de actuaciones necesarias a medio plazo, o de actuaciones de conservación y mantenimiento (grados 1, 2, 3, 4 o 5 del artículo 12).

2.– El Registro contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

- Coordenadas UTM (según geo-localizador del Gobierno Vasco).
- Fecha de construcción del edificio, y de no constar, año aproximado de su realización.
- Fecha de rehabilitación integral.
- Inspecciones técnicas realizadas.
- En su caso, fecha de subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas del edificio se hayan detectado.
- Dirección postal del edificio.
- Referencia catastral.
- Los datos básicos y las conclusiones de los dictámenes resultantes de las inspecciones técnicas de los edificios realizadas.

Artículo 21.– Colaboración y Cooperación Institucional.

Con el fin de poder llevar a efecto los objetivos contemplados en este Decreto, se desarrollará la necesaria colaboración Institucional con las administraciones interesadas para la elaboración de una base de datos gráfica y alfanumérica de los edificios de su término municipal, incluyendo como mínimo:

- Fecha de construcción de la edificación.
- Fecha de finalización de obras de rehabilitación integral o general.
- Dirección postal de la edificación.
- Referencia catastral.
- Régimen de protección (local, foral o autonómico), en su caso.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Programación general de las actuaciones sometidas a ITE.

Con el objeto de procurar una ejecución ordenada de la inspección técnica de los edificios en función de su antigüedad, en el marco del artículo 13, y sin perjuicio, en su caso, de la planificación municipal conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, las ITE se efectuarán conforme a la programación que a continuación se establece:

a.- Tendrán de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE todos los edificios de uso residencial enmarcados en el ámbito de aplicación de este decreto, que a fecha de 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años, salvo que ya, en esa fecha, contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con lo previsto en este Decreto.

b.- Los edificios de uso residencial que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto y cumplan 50 años a partir del 28 de junio de 2017, y los edificios catalogados a partir de esa misma fecha, deberán realizar la ITE en el plazo de un año desde que el edificio cumpla dicha antigüedad –en el caso de edificios de uso residencial–, o, desde la fecha de su calificación como tal –en el caso de ser catalogado–.

Segunda.– Planificación municipal de las inspecciones técnicas de edificios.

Los Ayuntamientos podrán establecer, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto, un calendario propio para la planificación de las ITE radicadas en su término municipal. Dicho calendario deberá ser comunicado al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Los plazos establecidos en los calendarios así comunicados surtirán efectos a partir de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

Tercera.– Convenios con colegios y asociaciones profesionales.

1.– Para impulsar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá firmar convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación.

2.– Entre sus determinaciones, dichos convenios, incluirán previsiones sobre la formación de profesionales, mecanismos de seguimiento y control por parte de la Administración en relación con las actividades de colaboración ofrecidas por los colegios y las asociaciones profesionales mencionados y cuantos aspectos se consideren oportunos para llevar a cabo el desarrollo de la inspección del parque residencial edificado.

Cuarta.- Obligatoriedad de realizar la ITE en caso de acogerse a ayudas públicas.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la ITE con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la antigüedad del edificio. La ITE deberá tener el sello de Registro de entrada en el Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 del presente Decreto.

Quinta.- Traslado de documentación al Registro de Inspección Técnica de Edificios.

Con el fin de garantizar y asegurar la validez, coherencia y contenido del registro regulado en el capítulo V, y salvo que de forma individualizada se establezca un acuerdo señalando un período diferente, los Ayuntamientos y Diputaciones Forales procurarán trasladar trimestralmente, al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, la documentación necesaria para su incorporación en el registro en los términos del artículo 18 del presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Se faculta al Consejero/Consejera responsable del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y, particularmente, para la modificación de los Anexos del presente Decreto.

Segunda.– El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 21 de noviembre de 2012.

El Lehendakari,
FRANCISCO JAVIER LÓPEZ ÁLVAREZ.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a ... de ... de 2014.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA

El Consejero de Empleo y Políticas Sociales,
JUAN M^a ABURTO RIQUE