

1 DOCUMENTO DE ANÁLISIS SOBRE EL DECRETO 117/2018 DE 24 DE JULIO, DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Este **DOCUMENTO DE ANÁLISIS** se estructura en 11 apartados, resalta los aspectos que se han considerado más novedosos y da respuesta a posibles dudas que pueden surgir tras la lectura del nuevo Decreto 117/2018 de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

EUSKOREGITE por su parte, ha publicado en su página web:

Una NOTA INFORMATIVA sobre el Registro de la inspección técnica de edificios de Euskadi:

<https://www.euskoregite.com/files/upload/files/NI%20documentos%20de%20entrega%20cast%281%29.pdf>

Una NOTA RESUMEN con las principales novedades:

<https://www.euskoregite.com/files/upload/files/20180905%20NP%20nuevo%20decreto%20ITEs.pdf>

1 Se incluyen DEFINICIONES sobre diversos conceptos. (Artículo 3).

En el Artículo 3 del Decreto se incluyen definiciones aclarando qué debe considerarse un "Uso predominantemente residencial", qué es un "Portal", cómo computar la "Edad de un edificio", o qué hay que entender como "Ajustes razonables" en materia de accesibilidad.

De la lectura de este apartado de definiciones y otros artículos del Decreto se puede dar respuesta a varias cuestiones, entre las cuales se destacan las siguientes:

¿Los CASERÍOS deben someterse a la inspección técnica de los edificios?

NO, cuando el USO MAYORITARIO en el edificio DISTINTO DEL USO DE VIVIENDA sea de tal entidad que se encuentre sometido a algún tipo de intervención por parte de las administraciones públicas como el régimen establecido para las actividades clasificadas, la inscripción en el Registro Industrial, en el Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco o el Registro General de Explotaciones Ganaderas u otros. (Artículo 3.a).

NO, en caso el edificio se haya declarado en SITUACIÓN LEGAL de RUINA. (Artículo 2. 2 y Artículo 11.1)

SÍ, en el resto de los casos.

¿Qué se considera un AJUSTE RAZONABLE?

A día de hoy, el diseño de una medida de adecuación, para que se considere ajuste razonable, se corresponderá como mínimo con las CONDICIONES DE PRACTICABILIDAD contempladas en el DECRETO 68/2000 de 11 de abril, siempre y cuando estas no supongan una carga desproporcionada en los términos indicados en el apartado f) del Artículo 3 del Decreto 117/2018.

Nota: En caso no poder llegar a las mencionadas medidas de adecuación, el personal técnico que realiza la inspección técnica del edificio, además de informar sobre las condiciones de accesibilidad existentes, podrá hacer constar qué posibilidades o tolerancias de adecuación existen más allá de las condiciones de practicabilidad establecidas por el Decreto 68/2000, siempre y cuando las propuestas se encuentren dentro del marco legal existente en materia de accesibilidad.

2 Introducción del término EVALUACIÓN en la eficiencia energética. (Artículo 5, Artículo 8 y Artículo 10).

En el apartado f) del Artículo 5 indica que a efectos de evaluar la eficiencia energética del edificio, deberá ser en lo que al USO REPRESENTATIVO o CARACTERÍSTICO del mismo se refiere.

En el apartado k) del Artículo 8 indica que esta evaluación de la eficiencia energética deberá realizarse con el contenido y mediante el PROCEDIMIENTO establecido por la NORMATIVA VIGENTE.

En el apartado 3) del Artículo 10 indica que la evaluación de la eficiencia energética se realizará por las PERSONAS TÉCNICAS COMPETENTES de acuerdo con la normativa de aplicación.

Nota: El informe de inspección técnica del edificio contendrá nada más la información que el "Programa informático ITE País Vasco" solicita en el apartado de "Eficiencia Energética".

3 Obligatoriedad del CUESTIONARIO PREVIO y CATAS. (Artículo 6).

CUESTIONARIO PREVIO:

En el punto 1 del Artículo 6 se indica que la inspección técnica DEBERÁ CONTENER un CUESTIONARIO PREVIO a cumplimentar por la persona propietaria del edificio. Este cuestionario no es generado directamente por el "Programa informático ITE País Vasco" con lo que se entregará en formato pdf con el contenido íntegro de la inspección.

CATAS:

En el punto 5 del Artículo 6, sobre la necesidad de apertura de catas, en caso los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, se podrá dictaminar con el grado de actuación que se considere, realizar un informe de patología o hacer uso de tecnologías, que con la mínima invasión posible, puedan establecer un diagnóstico más ajustado a la realidad.

4 Se especifican los MÍNIMOS que abarca la INSPECCIÓN. (Artículo 6. Punto 4)

- Totalidad de la planta baja.
- Planta bajo cubierta.
- Plantas en contacto con el terreno.
- Al menos una vivienda o local por planta siempre que constituya un mínimo del 60% de las viviendas o locales de uso terciario del conjunto del edificio.

5 ACREDITACIÓN de las VISITAS realizadas y ESTIMACIÓN ECONÓMICA de las actuaciones a realizar. (Artículo 7. Punto 1).

ACREDITACIÓN de las VISITAS:

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. Actualmente no existe modelo o ficha para esta acreditación, con lo que de momento se deberá hacer constar que dichas visitas han sido llevadas a cabo.

Nota: Los cuestionarios previos no son válidos como acreditación.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA:

Una inspección visual no puede determinar una estimación económica ajustada de las actuaciones a realizar. A día de hoy, el "Programa informático ITE País Vasco", solo ofrece la posibilidad de reflejar este dato en el apartado de "Ajustes razonables en materia de accesibilidad", indicando los costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones de accesibilidad. El personal técnico se deberá limitar a informar sobre lo que contenga y requiera la herramienta informática, orientando al particular sobre los procedimientos a seguir y a lo sumo, indicando si la inversión va a ser baja, media o alta, atendiendo al término "aproximado" que hace referencia el Decreto en relación a esta estimación.

6 IDENTIFICACIÓN de determinados MATERIALES (Artículo 8. Punto 3).

Se deberá incluir la identificación de la existencia de materiales que (como por ejemplo el plomo, el amianto u otros) requieran una manipulación específica o incluso su retirada, en cumplimiento de la normativa vigente.

7 Se elimina entre los documentos a entregar la DECLARACIÓN RESPONSABLE. (Artículo 10. Punto 2)

Las personas físicas y jurídicas habilitadas para la inspección técnica de los edificios deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el Anexo I del Decreto 117/2018. A partir de ahora no será necesario acreditar dicha habilitación mediante una declaración responsable.

8 PLAZOS para la PRESENTACIÓN de la inspección técnica del edificio (Artículo 11).

- PRIMERA ITE: Dentro del año siguiente a aquel en el que el edificio cumpla 50 años.

- PERIODICIDAD: 10 años desde su presentación ante el ayuntamiento correspondiente.

- CASOS PARTICULARES:

- Una vez realizada la ITE si transcurren más de 6 meses sin presentarse en el ayuntamiento, este podrá exigir a la propiedad del edificio que aporte un nuevo informe actualizado.
- Los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público lo deberán presentar ante el ayuntamiento nada más a requerimiento de este.
- Edificios que sean objeto de un procedimiento de declaración de situación legal de ruina en trámite, la obligación de presentación en el ayuntamiento queda en suspenso.
- Edificios con declaración de situación legal de ruina, el edificio queda excluido del ámbito de aplicación de esta norma.

Nota: El hecho de no tener que presentar la inspección técnica del edificio en el Ayuntamiento no exime de no tener que realizarla. (Artículo 2. Ámbito de aplicación).

9 INTERVENCIONES de GRADO 1, INMEDIATAS. (Artículo 14. Punto 1).

Cuando el tipo de la intervención dictaminada sea de naturaleza de Grado 1, la persona que realiza la inspección deberá efectuar su comunicación INMEDIATA al ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio.

Esta comunicación deberá realizarse de manera INDEPENDIENTE a la entrega de informe de inspección técnica del edificio, dejando a ser posible, constancia por escrito, que dicha comunicación ha sido llevada a cabo.

10 CERTIFICADO DE SUBSANACIÓN y CONTROL de las ACTUACIONES ordenadas en la inspección técnica del edificio. (Artículo 14. Punto 4).

• En actuaciones con Grados de intervención 1, 2 y 3 que requieran PROYECTO TÉCNICO: El Certificado de Subsanación deberá estar firmado por personal técnico facultativo competente. (No se obliga a que sea el mismo personal técnico que redacta el proyecto técnico y dirige la obra de subsanación).

• En actuaciones con Grados de intervención 1, 2 y 3 que NO requieran PROYECTO TÉCNICO: Se obliga a que las intervenciones sean supervisadas por el mismo personal técnico que va a suscribir el Certificado de Subsanación.

11 EL LIBRO DE USO Y MANTENIMIENTO, obligatoriedad, protagonismo y nuevos plazos. (Artículo 15, Artículo 16 y Artículo 17).

OBLIGATORIEDAD:

En el apartado 1 del Artículo 15 obliga a las personas propietarias de aquellos edificios que a la fecha del informe de la inspección técnica de los edificios no dispongan de Libro del Edificio, dispongan de un Plan de Uso y Mantenimiento definido en el artículo 3 del decreto.

PLAZOS:

En los apartados 1 y 2 del artículo 17 se obliga a las personas propietarias de los edificios sometidos a inspección técnica de los edificios acreditar ante el ayuntamiento, según modelo que se contempla en ANEXO II del Decreto, que disponen del Plan de Uso y Mantenimiento. El PLAZO para formalizar dicha acreditación es:

- TRES MESES tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios y cuando no se hayan determinado actuaciones de Grados 1, 2 y 3.
- Junto al último Certificado de Subsanación cuando se hayan determinado actuaciones de Grados 1, 2 y 3.

En el apartado 3 del Artículo 16 sobre las INSCRIPCIONES en el Plan de Uso y Mantenimiento, se obliga a que las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el PLAZO de UN MES después de haberse producido o ejecutado.

El PROGRAMA INFORMÁTICO completo para poder realizar el "Plan de uso y mantenimiento del edificio existente o rehabilitado" (v1.0) se puede descargar en el siguiente enlace:

https://www.euskoregite.com/es/herramientas_tecnicos_pum/

Nota: Esta obligatoriedad y plazos serán de aplicación para aquellas inspecciones técnicas de los edificios que hayan sido entregadas con el Decreto 117/2018 en vigor, a partir del 6 de septiembre del 2018.