



PREGUNTAS Y RESPUESTAS HABITUALES SOBRE LA NUEVA ORDENANZA DE ITE

- **¿Qué es la ITE?**

Es una Inspección Técnica periódica de los edificios para determinar su estado de conservación.

- **¿Qué edificios están sujetos a Inspección?**

Todos los edificios protegidos y/o de más de 50 años de antigüedad, situados dentro del término municipal de Málaga, exceptuando las construcciones ubicadas en suelos clasificados como no urbanizables cuya superficie construida sea inferior a 50 metros cuadrados y se destinen a usos vinculados con el aprovechamiento de los recursos naturales.

- **¿A quién obliga?**

Al propietario o titulares legítimos (personas físicas o jurídicas) así como a las Comunidades de Propietarios en caso de edificios constituidos por locales y viviendas en régimen de división horizontal.

- **¿Cómo se pasa la ITE?**

El propietario contrata a un profesional competente colegiado que determina si el edificio está en buen estado.

- **¿Qué técnicos son competentes para hacer la ITE?**

Arquitectos, Ingenieros de Edificación, Arquitectos Técnicos o Aparejadores en todos los casos. Ingenieros o Ingenieros Técnicos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación o normativa de aplicación.

- **¿Qué hay que inspeccionar?**

La cimentación, la estructura, las fachadas exteriores e interiores, medianerías, cubiertas, azoteas e instalaciones de saneamiento y fontanería.

- **¿Qué hay que inspeccionar en inmuebles no habitados o sin uso?**

En los informes de ITE correspondientes a construcciones en las que el informe técnico acredite, bien que se hallan deshabitados, bien la inexistencia de uso efectivo,



debe exigirse únicamente las obras tendentes a garantizar la seguridad, estabilidad, estanqueidad y ornato del inmueble.

En estos casos, junto con la presentación de la ITE, la propiedad debe aportar un compromiso firmado comprometiéndose a dotarlos de las condiciones de habitabilidad previstas, previamente a su puesta en uso.

- **¿Cuál es el plazo para la presentación de la primera inspección?**

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones la primera inspección se presentará dentro de los trece meses siguientes al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

Según la disposición transitoria primera y las disposiciones adicionales primera y segunda de la citada Ordenanza la fecha límite para la presentación del informe de ITE queda fijado del modo siguiente:

- a) Edificios construidos o rehabilitados integralmente en 1964, el 31 de enero de 2016.
- b) Edificios construidos o rehabilitados integralmente en 1965 o año posterior, deberán presentar el primer informe de ITE dentro de los trece meses siguientes al final del año en que cumplan los 50 años de antigüedad:

Fecha de terminación de las obras de construcción o rehabilitación	Fecha límite de presentación del primer informe de inspección
1964	31 de enero de 2016
1965	31 de enero de 2017
1966	31 de enero de 2018
Y así sucesivamente	

- c) Edificios construidos en el año 1957 a 1962 tenían que haber presentado la ITE antes del 31 de enero de 2014, y los construidos en 1963 antes del 31 de enero de 2015. siguiendo vigente dicha obligación.
- d) Los edificios construidos en el año 1956 o anteriores y para los edificios protegidos cualquiera que sea su fecha, que no hayan sido objeto de



rehabilitación integral, el plazo para presentar la ITE se seguirá rigiendo por la disposición transitoria de la Ordenanza anterior, del siguiente modo:

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 o 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

• **¿Qué ocurre si el edificio se ha rehabilitado recientemente?**

En caso de que en el inmueble se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, el plazo de 50 años para la presentación del primer informe de ITE, se computa desde la fecha de finalización de dichas obras.

El propietario podrá comunicarlo a la GMU presentado por registro la documentación que acredite dicha rehabilitación integral. De acuerdo con el art. 32.4 de la Ordenanza se considera obras de rehabilitación integral, entre otras:

- Las que con tal denominación aparezcan en el certificado final de obra.
- Las que establezcan en la resolución de concesión de licencia de obras que a la terminación de las mismas será necesario solicitar licencia de primera ocupación.
- Certificado emitido por cualquier organismo público que acredite que las obras realizadas son de rehabilitación integral.
- Aquellas obras de rehabilitación parcial, en las que los técnicos directores hayan expresado en el certificado final de obra, que tras su finalización, la edificación en su conjunto cumple con las condiciones de seguridad y salubridad y con las de habitabilidad o uso efectivo.



- **¿Cómo puedo conocer la antigüedad de mi edificio?**

Para conocer la antigüedad del edificio a efectos de la ITE se podrá consultar en:

- Consulta a través de la Sede Electrónica de Catastro <http://www.sedecatastro.gob.es/>
- Consulta de los listados publicados en la web de la Gerencia de Urbanismo <http://urbanismo.malaga.eu> dentro de la INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

- **¿Cómo puedo acreditar la antigüedad de mi edificio en caso de que no fuese correcta la que aparece en el Catastro?**

Si la antigüedad que aparece en el Catastro no fuera la correcta por existir alguna circunstancia que haya modificado la misma (rehabilitación integral, obra nueva, demolición, etc.) deberán los titulares de las edificaciones presentar escrito de alegaciones en la GMU en tal sentido, aportando la justificación que corresponda y además deberán modificar los datos en el Catastro inmobiliario, al ser ello obligatorio según lo dispuesto en el art. 11 del Real Decreto-Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

De acuerdo con el art. 32.4 de la Ordenanza, la edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras o cualquier medio de prueba admisible en derecho, entre otros, los siguientes:

- Certificado suscrito por técnico competente en el que se indique la fecha de construcción por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.
- Nota simple del registro, escritura pública o certificado de prescripción donde se establezca de forma concreta la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación del edificio.
- Medios gráficos que permitan constatar la fecha o periodo de construcción del edificio tales como fotografías aéreas, ortofotos, aplicaciones de Internet, etc.
- Se considera medio de prueba admisible la acreditación, por parte de cualquier organismo público, de la fecha de terminación de las obras.



- En los casos anteriores, también serán válidos dichos documentos cuando la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación queda acotada dentro de un periodo de tiempo concreto, considerándose como fecha de terminación de las obras el inicio de dicho periodo (la fecha más antigua).

- **¿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, y modificar dicho extremo en la oficina virtual del catastro mediante la presentación de la documentación que ésta requiera.

- **¿Qué documentos hay que presentar?**

En caso de ITE favorable:

- El informe de ITE Favorable conforme al modelo vigente a tal efecto que está disponible en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo <http://urbanismo.malaga.eu>.
- Ficha de la consulta descriptivo-gráfica de Catastro de cada una de las referencias catastrales. (solo de los 14 primeros dígitos)
- Justificante del pago de la tasa correspondiente.
- Los anexos que, en su caso, sean necesarios (aparecen al pie del modelo oficial de informe de inspección).

No se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación adicional.

En caso de ITE desfavorable:

- El informe de ITE Desfavorable conforme al modelo vigente a tal efecto que está disponible en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo <http://urbanismo.malaga.eu>.
- Ficha de la consulta descriptivo-gráfica de Catastro de cada una de las referencias catastrales. (solo de los 14 primeros dígitos).
- Justificante del pago de la tasa correspondiente.
- Las fotografías necesarias para identificar los daños descritos en el informe.
- Medición y presupuesto desglosado por capítulos y partidas de las obras de reparación necesarias.



- Los anexos que, en su caso, sean necesarios (aparecen al pie del modelo oficial de informe de inspección).

Toda la documentación, sea de ITE favorable o desfavorable, deberá presentarse en formato papel (una sola copia) y en soporte informático (CD o DVD), en un único fichero en formato pdf.

- **¿Es obligatorio visar la ITE?**

El visado del informe de Inspección Técnica es voluntario.

- **¿Cuántas copias del informe de ITE se deben solicitar al Técnico Redactor?**

El titular del edificio deberá obtener, al menos, dos copias, una para presentarla ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y otra para tenerla en su poder y cumplimentar así los requerimientos que la Ordenanza establece en su art. 33, párrafo segundo (una copia del informe de ITE ha de unirse al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo).

- **¿Cuál 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 según el destino propio de la construcción o edificación. Será desfavorable si es necesario realizar obras para alcanzar dichas condiciones.

- **¿Cuál es la tramitación administrativa de la ITE?**

Hasta tanto no esté disponible la aplicación informática que permita la presentación telemática de la ITE, habrá de hacerse de forma presencial.

El informe de ITE se presentará en el registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo, sita en Paseo Antonio Machado 12 debiéndose abonar las tasas correspondientes tal como se explica en el apartado “¿Cuánto cuesta la ITE y cómo y dónde se paga?”

La tramitación municipal de dicho informe se limitará únicamente a la comprobación formal de su correcta presentación y a su inclusión en el Registro Informatizado de la ITE, dándose por cumplimentada la obligación de realización de la ITE.

En caso de que de la comprobación formal se observe que ésta no está completa, se requerirá al solicitante los documentos que hay que añadir o sustituir.



- **Qué otras obligaciones se derivan de la ITE desfavorable?**

Si la ITE es desfavorable, además de presentarla en el Registro de la GMU, el propietario o los titulares legítimos están obligados a realizar las obras indicadas en el informe.

Para ello tienen que solicitar licencia de obra en el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación del informe de ITE, acompañando a dicha solicitud la documentación requerida desde el Servicio de Licencias, incluyendo el abono de las tasas correspondientes, de acuerdo con la Ordenanza fiscal nº 15 publicada en el BOP nº 138 de 22 de Julio de 2013.

- **¿Qué plazo tengo para hacer las obras derivadas de la ITE desfavorable?**

El plazo de inicio y ejecución de las obras será el que se determine expresamente en la licencia de obras.

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

Cuando concluyen las obras hay que comunicarlo a la GMU presentando **alguno** de los documentos relacionados a continuación.

- Informe final de obras resultantes de la ITE según modelo oficial, suscrito por técnico competente, aportando, en el caso de obras que requieran intervención técnica, el certificado final de las mismas debidamente visado por el Colegio oficial correspondiente **o**,
- Certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente en el que se indique que con las obras ejecutadas queda el edificio en correcto estado a los fines establecidos en la presente Ordenanza **o**,
- Nuevo informe de ITE con resultado favorable.

El certificado final de obras debe estar obligatoriamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. El visado del informe de Inspección Técnica y del Informe final de las obras resultantes de informe de ITE desfavorable es voluntario. En cualquier caso, el técnico redactor de los mismos deberá suscribir la declaración responsable que está incluida en los modelos oficiales aprobados.

- **¿Cuál es el plazo para presentar la 2ª y sucesivas inspecciones?**



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Inspección y Conservación

En todos los casos el informe de Inspección Técnica deberá renovarse periódicamente cada 10 años.

- **¿Cuánto cuesta la ITE y cómo y dónde se paga?**

Los honorarios correspondientes al informe de ITE se pactan libremente entre propiedad y el técnico redactor.

La tramitación del expediente administrativo de ITE devenga las tasas reguladas en la Ordenanza Fiscal nº 15. En caso de informe de inspección favorable la tasa es de 30 €. En caso de informe de inspección desfavorable la cantidad a abonar por tasas será de 50 € .

Para los particulares, el documento de pago se podrá obtener tanto presencialmente en las oficinas de la Gerencia Municipal de Urbanismo sitas en Paseo Antonio Machado 12, como por correo electrónico a gmu.tesoreria@malaga.eu, donde podrá enviar la información necesaria para la emisión del documento (datos del titular: nombre completo y DNI; datos del inmueble: dirección completa y referencia catastral; y sentido de la ITE: favorable o desfavorable).

En caso de que los profesionales redactores y/o tramitadores del informe de ITE acumulen más de cinco informes, y al objeto de evitar esperas innecesarias, se procederá a la obtención de los documentos para el pago a través de cita previa en los teléfonos 951.92.83.01/31/35, o por correo electrónico a gmu.tesoreria@malaga.eu, donde podrá enviar la información necesaria para la emisión de los documentos de pago (datos del titular: nombre completo y DNI; datos del inmueble: dirección completa y referencia catastral; y sentido de la ITE: favorable o desfavorable).

El documento de pago que se obtenga tendrá como **fecha límite de pago el 31 de enero próximo**.

La carta de pago puede abonarla en las oficinas de la GMU, en cualquier oficina de UNICAJA o BBVA o a través de la página web de la GMU, <http://urbanismo.malaga.eu> en el enlace "PAGO ONLINE".

Como ya se ha indicado antes, la solicitud y tramitación de la licencia de las obras que recoja el informe de ITE está también sujeta al abono de las tasas correspondientes.



Por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras se abonará el 4 % del presupuesto de ejecución material que figure en la solicitud de licencia.

- **¿Qué 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 4000 € para los edificios protegidos y de 3000 € para el resto de los edificios. En ambos casos si se subsana voluntariamente presentando la ITE tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto, las sanciones se reducirán a 1000 € y 600 € respectivamente.

- **¿Se prevé algún tipo de ayuda económica para la realización de las obras necesarias en su caso?**

Existen diversas ayudas que concede el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía, a través de distintas líneas, para las que hay que cumplir los requisitos establecidos para acceder a ellas. La tramitación se realizará en los siguientes centros:

- Ayuntamiento de Málaga: Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico, dependiente del Instituto Municipal de la Vivienda, sita en Plaza de la Judería 3. Teléfono de información: 951926162.
- Junta de Andalucía: Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico dependiente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, sita en Calle Cerrojo 38, teléfono 951042800 y 951308070.

- **¿Se prevé algún tipo de ayuda económica para el pago del informe técnico?**

Siempre que exista disponibilidad presupuestaria, la GMU convocará anualmente una ayuda destinada a subvencionar parte del coste del informe técnico. Esta ayuda está dirigida a titulares de inmuebles con un nivel limitado de ingresos, y la cuantía de la misma va en función de dicho nivel de ingresos. Toda la información de la convocatoria, los modelos de solicitud, así como los anexos y los datos de interés, estarán a disposición en la página WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo (www.urbanismo.malaga.es) previo a la apertura de la convocatoria.