
- **¿Qué 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.

- **¿Qué 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 quién 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.).

- **¿Cómo 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.

- **¿Qué 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 (www.urbanismo.malaga.eu). 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 se presenta en formato papel (una copia si es favorable y dos copias si es desfavorable) y en soporte digital (una copia en CD o DVD), en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sita en Paseo Antonio Machado, nº 12. Es también obligatorio realizar el pago de las tasas correspondientes a la tramitación del expediente de ITE.

El visado del informe de Inspección Técnica es voluntario. En caso de que éste se presente sin visar el técnico redactor del mismo deberá acreditar su habilitación y colegiación profesionales, aportando documento justificativo.

- **¿Qué 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.

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

En caso de ITE Favorable, el titular del edificio deberá obtener, al menos, dos copias visadas, 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. 35 párrafo segundo.

En caso de ITE Desfavorable deberá obtener, al menos tres copias, ya que debe presentar dos ante la Gerencia Municipal de Urbanismo. La tercera copia cumplirá la finalidad expresada en el párrafo anterior.

• **¿Qué ocurre si la inspección es favorable?**

El propietario deberá presentarla por registro en la GMU (1 copia). 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.

• **¿Qué ocurre si la inspección es desfavorable?**

El propietario deberá presentarla por registro en la GMU (2 copias en papel y una copia en CD o DVD), junto con el compromiso de ejecución de las obras (Anexo 3 del modelo oficial de Informe). **En todo caso, y a partir de la fecha de entrada en registro dispone de tres meses para solicitar licencia de obras** (acompañando los documentos necesarios). Esta obligación es independiente de la tramitación del expediente y de los requerimientos que se realicen para completar el mismo por parte de la Sección de ITE. En su virtud, si como consecuencia del informe técnico definitivo que se apruebe por la administración municipal son necesarias más obras de las especificadas en el informe primero presentado, una vez comunicado al titular de la edificación, éste solicitará una ampliación de la licencia tramitada en su momento a tales efectos.

La licencia de obras que se solicite a resultas del expediente de ITE está exenta del pago de tasas, solamente en cuanto a las obras contenidas en dicho informe.

• **Plazos de inicio y ejecución de las obras.**

El plazo de inicio y ejecución de las obras será el que el técnico redactor establezca en el informe de ITE (Apartado 7 del modelo oficial: ¿Obras, Presupuesto estimativo y plazos de ejecución aproximados?). El plazo de inicio se contabilizará a partir de la fecha de obtención de la licencia. No obstante ello, dicho plazo no puede ser superior a 6 meses, de conformidad con lo establecido en el punto 36 de la sesión del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 18 de Junio de 2001. En caso de haber consignado el técnico plazo de inicio superior, éste será de 6 meses.

Si el técnico redactor de la ITE no establece plazos en su informe, éstos se establecerán en el informe técnico municipal, dándose cuenta al titular de la edificación. En cualquier caso, se mantiene también el plazo máximo de inicio de 6 meses mencionado anteriormente.

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

Cuando concluyen las obras, dependiendo del caso, hay que presentar alguno de los documentos relacionados a continuación.

Caso a): Que las obras no requieran intervención técnica:

En este caso se aportará alguno de los documentos siguientes:

1. Informe firmado por técnico competente, según modelo disponible en la página WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo (www.urbanismo.malaga.eu). (INFORME FINAL PARA OBRAS SIN INTERVENCIÓN TÉCNICA).
2. Nuevo informe de ITE.

Caso b): Que las obras requieran intervención técnica.

En este caso se aportará alguno de los documentos siguientes:

1. Certificado final de las obras resultantes del informe de ITE, que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas.
2. Informe firmado por técnico competente, adjuntando el certificado final de las obras, según modelo disponible en la página WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo (www.urbanismo.malaga.eu) (INFORME FINAL PARA OBRAS CON INTERVENCIÓN TÉCNICA).
3. Nuevo informe de ITE.

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 caso de que estos documentos se presenten sin visar, el técnico redactor de los mismos deberá acreditar su habilitación y colegiación profesionales, aportando documento justificativo.

• ¿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 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
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.

• ¿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, 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 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 genera liquidación de tasas. En caso de informe de inspección favorable la tasa es de 22,35 € (cuantía 2011). 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. Para su gestión, los ciudadanos deberán dirigirse a los puestos de gestión tributaria de atención al ciudadano, sitios en Paseo Antonio Machado, nº 12, en horas de 9,30 a 13,30, que les facilitará el documento de pago correspondiente. El pago se puede realizar en cualquier oficina de las entidades Unicaja o BBVA, o también a través de nuestra página WEB (www.urbanismo.malaga.eu)

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, solamente en cuanto a las obras contenidas en dicho informe. 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 entre 600 y 60.000 euros, 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 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 Calle La Bolsa 9, 1ª Planta. Teléfono de información: 952228579/80.
- Junta de Andalucía: Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico dependiente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, sita en Calle Ollerías 4. Teléfono 951308070.

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

La GMU convoca 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, están a disposición en la página WEB de la Gerencia Municipal de Urbanismo (www.urbanismo.malaga.es).