



VISATS

Documents Guia

08

Criteris per elaborar un Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) segons D67/2015

El Decret 67/2015, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici., té com a objectiu fomentar la cultura del manteniment dels edificis d'habitatges i facilitar el coneixement de l'estat en què es troben, per tal que les persones propietàries i, en el seu cas, les comunitats de propietaris, puguin programar les actuacions i acordar l'aportació dels fons necessaris que cal adoptar, a curt i mitjà termini, per a la rehabilitació, la conservació i l'adequació dels habitatges als requeriments tècnics que regula la normativa vigent.

En aquest Document Guia actualitzat, s'explica el contingut i el procediment de tramitació d'un Informe d'inspecció tècnica segons el compliment del Decret 67/2015 i els paràmetres establerts per l'obtenció de la idoneïtat del document d'Inspecció Tècnica de l'Edifici

0 SUMARI de continguts

1 Àmbit d'APLICACIÓ del D67/2015 i OBLIGATORIETAT d'inspecció tècnica

- 1.1** El Decret és aplicable als edificis UNIFAMILIARS o PLURIFAMILIARS
- 1.2** S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA...

2 SOBRE LA INSPECCIÓ tècnica d'edificis

- 2.1** La inspecció la duu a terme un TÈCNIC COMPETENT
- 2.2** La inspecció és VISUAL

3 Què és l'informe de la inspecció tècnica?

- 3.1** Document emès pel TÈCNIC ENCARREGAT de la INSPECCIÓ
- 3.2** CONTINGUT de l'Informe d'inspecció tècnica
- 3.3** MODEL normalitzat de l'Informe d'inspecció tècnica
- 3.4** Principi d'IMPARCIALITAT
- 3.5** Vigència de l'informe

4 QUALIFICACIÓ de deficiències, en ELEMENTS CONSTRUCTIUS de l'edifici

- 4.1** L'Informe d'inspecció tècnica ha de DETALLAR les deficiències i les ha de QUALIFICAR,

5 VALORACIÓ FINAL DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICI

- 5.1** L'Informe d'inspecció tècnica ha de QUALIFICAR l'ESTAT GENERAL de l'edifici
- 5.2** Deficiències qualificades com a GREUS o MOLT GREUS

6 Sobre el certificat d'aptitud emès per l'Administració

- 6.1** EMISSIÓ del certificat d'aptitud, en funció de les deficiències que constin en l'informe del tècnic
- 6.2** TERMINI de RESOLUCIÓ del certificat d'aptitud, per part de l'Administració
- 6.3** VIGÈNCIA del certificat d'aptitud en funció de la qualificació de les deficiències

7 Com redactar un Informe d'inspecció tècnica?

8 Informe de verificació

9 Sol·licitud del Certificat d'Aptitud

10 Visat i validació de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici

11 Preguntes freqüents

1.1 El Decret és aplicable als edificis UNIFAMILIARS o PLURIFAMILIARS

- Aquest Decret és d'aplicació als edificis UNIFAMILIARS o PLURIFAMILIARS, **on existeixi l'ús d'habitatge**, sens perjudici que puguin contenir també altres usos diferents del residencial.
- RESTEN EXCLOSOS de l'obligació d'inspecció tècnica, aquells edificis unifamiliars on la seva edificació principal, excloses construccions auxiliars d'escassa entitat constructiva, estigui separada 1,5 metres o més de la via pública, de zones d'ús públic i de les finques adjacents.

2 S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA...

- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA **tots els edificis d'habitatges abans dels 45 anys d'antiguitat**, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre. Per al cas que no hi consti, es pot acreditar l'antiguitat per altres mitjans admesos d'acord amb el dret. Per acreditar el compliment d'aquesta obligació cal presentar a l'Administració l'informe de la inspecció tècnica del l'edifici d'habitatges abans que es compleixin els 45 anys d'antiguitat, amb les excepcions següents:

1. Per als **edificis d'habitatges plurifamiliars** amb una antiguitat posterior al 1950, s'estableix la següent programació per passar la inspecció tècnica de l'edifici:

ANTIGUITAT de l'edifici	TERMINI MÀXIM per presentar a l'Administració l'Informe d'Inspecció Tècnica
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2015
Entre 1961 i 1971	Fins al 31 de desembre de 2016
A partir de 1971	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

2. Per als **edificis d'habitatges unifamiliars**:

ANTIGUITAT de l'edifici	TERMINI MÀXIM per presentar a l'Administració l'Informe d'Inspecció Tècnica
Anteriors a 1900	Fins al 31 de desembre de 2016
Entre 1901 i 1930	Fins al 31 de desembre de 2017
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2018
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2019
Entre 1961 i 1975	Fins al 31 de desembre de 2020
A partir de 1975	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

- Els edificis d'habitatges **UNIFAMILIARS** que disposin de **cèdula d'habitabilitat vigent** en el moment d'assolir els terminis fixats en aquest calendari no tenen l'obligació de presentar l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fins a la data en què caduqui aquesta cèdula d'habitabilitat.
- En el cas dels edificis d'habitatges que duguin a terme **REHABILITACIONS INTEGRALS** i hagin obtingut la llicència municipal de primera ocupació, o en el seu cas, hagin efectuat la comunicació prèvia que preveu la normativa d'urbanisme vigent un cop finalitzades les obres, el termini d'antiguitat de 45 anys de l'obligació de passar la inspecció tècnica s'inicia a partir de la data de finalització de les obres de rehabilitació integral que fixi el certificat de final d'obres.

Alhora,

- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA, si ho determinen els **PROGRAMES** o les **ORDENANCES LOCALS**, que poden ser més exigents.
- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA, si l'edifici s'ha d'acollir a **PROGRAMES PÚBLICS DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ**.
- Excepcionalment, en aquells edificis d'habitatges que, malgrat no tenir l'antiguitat requerida per passar la inspecció, i quan l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o l'Ajuntament del municipi on estigui ubicat constatin l'existència de deficiències tècniques, es podrà exigir aquesta inspecció a la propietat de l'edifici.

2.1 La inspecció la duu a terme un TÈCNIC COMPETENT

- La inspecció tècnica d'edificis, la duu a terme personal tècnic amb titulació habilitant acadèmica i professional com a projectista, director/a d'obra o director/a d'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, que hagi contret i tingui en vigor l'assegurança de responsabilitat civil corresponent, i que no incorri en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.

2.2 La inspecció és VISUAL

- **La inspecció és VISUAL**, i es fa, almenys, de les parts que consten en el model d'informe normalitzat, facilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb el contingut que determina el Decret.
- NO FORMA PART DE LA INSPECCIÓ detectar possibles vicis ocults.
- Cal dur a terme una inspecció tècnica per a cada edifici d'habitatges. En el cas d'immobles subjectes a un règim de propietat horitzontal complexa, es poden dur a terme tantes inspeccions tècniques com subcomunitats hi hagi, sempre que el conjunt d'inspeccions tècniques abasti tot l'edifici i els elements i les instal·lacions comunes entre edificis que conformen el conjunt complex. Els elements compartits amb les diferents subcomunitats han de constar en els informes de la inspecció de TOTES aquestes.
- Si l'edifici té més d'una escala, s'ha de seguir el criteri de menor perjudici, per determinar si es fa un sol informe tècnic per tot l'edifici o un informe per escala.
- El generador habilitat per a redactar el model normalitzat d'informe d'inspecció tècnica de l'edifici obliga a establir per a cada subsistema constructiu si s'observen o no s'observen deficiències. En el cas de que s'observin deficiències s'ha de qualificar la seva gravetat. S'hi ha dubtes sobre la gravetat de la deficiència cal realitzar o sol·licitar abans de la seva qualificació una diagnosi, estudi aprofundit o proves complementaries. En cas contrari s'aconsella ser prudent i qualificar la deficiència amb la qualificació de la gravetat superior i establir en les observacions la necessitat d'una diagnosi, estudi aprofundit o proves complementaries, informant al sol·licitant de l'informe ITE que la qualificació superior de la deficiència pot comportar una vigència inferior del certificat d'aptitud de l'edifici.

3.1 Document emès pel TÈCNIC ENCARREGAT de la INSPECCIÓ

- L'informe de la inspecció tècnica, és el document emès pel tècnic competent encarregat de la inspecció, on descriu:
 - Les característiques generals de l'edifici, on ha de fer constar el seu estat de conservació.
 - Les possibles deficiències detectades en els seus elements comuns.
 - La qualificació de les possibles deficiències detectades en els elements comuns.
 - Els terminis per esmenar les possibles deficiències en els elements comuns.
 - Una qualificació sobre l'estat general de l'edifici.
 - Les propostes tècniques de millora de la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici.
- L'informe d'inspecció tècnica, **NO té la finalitat de detectar incompliments normatius, ni urbanístics**, ja que aquests NO són deficiències constructives de l'edifici.

3.2 CONTINGUT de l'Informe d'inspecció tècnica

- L'informe ha de contenir les següents dades bàsiques:
 - La identificació de l'edifici
 - La identificació del personal tècnic
 - Les característiques generals de l'edifici
 - L'estat de conservació de l'edifici
 - L'apreciació de les deficiències detectades
 - La qualificació de les deficiències detectades
- L'informe també ha d'incloure amb caràcter OBLIGATORI:
 - Les recomanacions necessàries per facilitar a la propietat el coneixement de les accions que, segons el parer dels tècnics, cal dur a terme per a un **manteniment i conservació** correctes de l'edifici, així com la periodicitat d'aquestes accions.
 - Les recomanacions tècniques per la millora de la **sostenibilitat i l'ecoeficiència** de l'edifici, especialment quan aquestes puguin anar associades a la reparació de les deficiències detectades durant la inspecció. Aquestes recomanacions NO són substitutòries de l'obligació de disposar de la certificació energètica de l'edifici quan sigui preceptiva.
 - L'avaluació de les condicions bàsiques **d'accessibilitat universal i no-discriminació** de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, que identifiquin i recomanin les intervencions tècnicament viables que permetin assolir la millor adequació possible d'aquestes condicions, especialment quan les propostes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció.
 - La declaració responsable del personal tècnic conforme té la qualificació professional exigible i sobre la veracitat de les dades que conté l'informe.
 - La declaració responsable conforme la persona tècnica que elabora l'informe disposa de l'assegurança de responsabilitat civil i que la manté vigent, i que no incorre cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.

3.3 MODEL normalitzat de l'Informe d'inspecció tècnica

- L'Informe d'inspecció tècnica s'elabora seguint el model normalitzat de la Generalitat de Catalunya.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha posat a disposició dels tècnics redactors una eina telemàtica per a la confecció dels informes de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges segons el model normalitzat i d'acord amb els continguts que estableix aquest Decret 67/2015.
- Aquest eina telemàtica la podeu trobar al [web corporatiu de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya](#) o en els enllaços habilitats des de la pàgina web del CAATEEB.

3.4 Principi d'IMPARCIALITAT

- L'emissió de l'Informe d'inspecció tècnica s'ha d'ajustar als principis **d'imparcialitat, objectivitat i independència** del seu autor o la seva autora, i al de veracitat de les manifestacions que s'hi continguin.

L'emissió de l'informe d'inspecció tècnica, comporta pel tècnic, una responsabilitat contractual i extracontractual.

3.5 Vigència de l'informe

- L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de **quatre mesos** a comptar de la data de la seva emissió, i **ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini**. Un cop finalitzat, es produeix la seva caducitat.

4

QUALIFICACIÓ de deficiències, en ELEMENTS CONSTRUCTIUS de l'edifici

4.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de DETALLAR les deficiències i les ha de QUALIFICAR

- L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en els diversos elements constructius de l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:

Deficiències MOLT GREUS	•Són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns, i requereixen una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruïna de l'edifici.
Deficiències GREUS	•Són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns, i que requereixen en una primera fase l'adopció de mesures cautelars i en una segona fase l'execució de les obres per a l'esmena d'aquestes deficiències
Deficiències IMPORTANTES	•Són les que, tot i no representar en un principi un risc imminent ni per a l'estabilitat de l'edifici ni per a la seguretat de les persones, n'afecten la salubritat i funcionalitat, en haver-se constatat un procés gradual de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment
Deficiències LLEUS	•Són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu i/o corrector per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

5.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de QUALIFICAR l'ESTAT GENERAL de l'edifici

- El Decret no preveu la qualificació general de l'edifici però l'eina telemàtica habilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya realitza de forma automàtica una valoració final de l'estat de conservació de l'edifici (A efectes del Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, per el que es regula el Pla Estatal de foment de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013.

FAVORABLE	<ul style="list-style-type: none"> •S'assigna de manera automàtica com a FAVORABLE si no es detecten deficiències o aquestes són LLEUS.
DESFAVORABLE	<ul style="list-style-type: none"> •S'assigna de manera automàtica com a DESFAVORABLE en la resta dels casos (deficiències importants, greus o molt greus)

5.2 Deficiències qualificades com a GREUS o MOLT GREUS

- Quan el tècnic detecti deficiències qualificades com a GREUS o MOLT GREUS, ho ha de comunicar immediatament, a:
 - La Propietat
 - L'Ajuntament o ens locals del municipi on estigui emplaçat l'edifici.
- Les deficiències greus i molt greus tenen la consideració de situacions de risc imminent per a la salut i la seguretat de les persones i les coses, i queden sotmeses també al que disposa la legislació urbanística.
- La comunicació a l'Ajuntament, es farà mitjançant model publicat per la Generalitat. El model s'ha d'entregar de forma presencial a l'ajuntament corresponent, o en el seu defecte, a la bústia on-line de l'Ajuntament, si en disposa.
- El tècnic haurà de fer una proposta de mesures de seguretat cautelars i urgents a adoptarà amb caràcter previ a l'execució de les obres i el termini orientatiu per esmenar les deficiències.
- En el cas de que les mesures cautelars ja hagin estat preses per una altre tècnic s'ha d'anotar en l'informe ITE el nom del tècnic i la titulació professional. Cal ser cautelosos en aquest casos i revisar-se atentament les mesures cautelars establertes per un altre tècnic o professional.
- En el supòsit d'adopció de mesures urgents per risc imminent, la comunicació per part del personal tècnic a l'Administració no necessitarà el consentiment de la propietat.
- En aquests casos, l'informe de la inspecció tècnica ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat de l'edifici han estat executades

6

Sobre el certificat d'aptitud emès per l'Administració

6.1 EMISSIÓ del certificat d'aptitud, en funció de les deficiències que constin en l'informe del tècnic

El certificat d'aptitud s'emeta un cop presentada la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud i, un cop realitzada la revisió administrativa de l'informe, s'emetrà el certificat d'aptitud:

APTE	<ul style="list-style-type: none">•L'edifici no presenta deficiències•L'edifici presenta deficiències lleus
APTE provisional*	<ul style="list-style-type: none">•L'edifici presenta deficiències IMPORTANTS
APTE cautelarment*	<ul style="list-style-type: none">•L'edifici presenta deficiències GREUS o MOLT GREUS amb les mesures cautelars executades que hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns
NO APTE	<ul style="list-style-type: none">•L'edifici presenta deficiències GREUS o MOLT GREUS sense les mesures cautelars executades .

*En els supòsits del Certificat d'Aptitud apte provisional o cautelar, el Certificat d'Aptitud només acredita que la propietat compleix el deure de conservació i rehabilitació quan s'hagin realitzat les obres necessàries que hagin fet desaparèixer les deficiències qualificades com a greus, molt greus o importants.

En el supòsit de resolució denegatòria d'aptitud caldrà presentar una nova sol·licitud que acompanyi un nou IITE que acrediti que s'han executat les mesures cautelars, o l'execució de les obres per obtenir el certificat d'aptitud.

6.2 TERMINI de RESOLUCIÓ del certificat d'aptitud, per part de l'Administració

- L'Administració competent resoldrà la sol·licitud en el termini màxim de TRES MESOS des de la data de presentació amb l'emissió del certificat d'aptitud de l'edifici.
- Si, en el termini de tres mesos des de la presentació de la sol·licitud amb l'informe de la inspecció tècnica degudament complimentat, no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud per SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU, segons regula la normativa del procediment administratiu.

6.3 VIGÈNCIA del certificat d'aptitud en funció de la qualificació de les deficiències

- La data d'emissió de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici fixa l'inici del còmput de la vigència del certificat d'aptitud, que s'estableix d'acord amb els terminis següents:

APTE 10 anys	<ul style="list-style-type: none">L'edifici no presenta deficiènciesL'edifici presenta deficiències lleus
APTE provisional* 6 anys	<ul style="list-style-type: none">L'edifici presenta deficiències IMPORTANTSLa vigència queda condicionada al fet que cada dos anys s'efectuï una verificació tècnica que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici per examinar els elements amb deficiències importants i l'elaboració d'un informe per fer constar que aquelles deficiències no han passat a la qualificació de GREU o MOLT GREU, llevat del supòsit en què s'hagin iniciat les obres per reparar-les.Si aquest informe determina que les deficiències han passat a tenir la qualificació de GREU o MOLT GREU <u>el certificat d'aptitud per la seva vigència i queda sense efecte</u>. En aquest cas caldrà procedir segons l'apartat 2 de l'article 9 d'aquest Decret (explicat a l'apartat 5.2 d'aquest Document Guia)Si aquest informe determina que la qualificació de les deficiències detectades es manté com a IMPORTANTS, la propietat ha d'incorporar l'informe de verificació en el llibre de l'edifici-
APTE cautelarment* 3 anys	<ul style="list-style-type: none">L'edifici presenta deficiències GREUS o MOLT GREUS amb les mesures cautelars executades que hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns.La vigència queda condicionada a la verificació tècnica que s'ha d'efectuar en els terminis fixats en l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, o com a mínim, cada dotze mesos, als efectes de comprovar que les mesures executades en l'edifici es mantenen en bon estat i l'estat de l'edifici es manté sense risc per a les persones i els béns.- Si aquest informe determina que, malgrat les mesures cautelars executades, l'estat de l'edifici o dels seus elements presenta un risc per a les persones i els béns, <u>el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte</u>. En aquest cas caldrà procedir segons l'apartat 2 de l'article 9 d'aquest Decret (explicat a l'apartat 5.2 d'aquest Document Guia)

En aquest punt tractarem d'establir uns paràmetres bàsics de revisió en l'elaboració dels Informes d'inspecció tècnica.

En termes generals:

- Al document no hi poden haver pàgines en blanc.
- El document ha d'estar ordenat seguint l'esquema de l'informe, tal com resulta de l'eina informàtica.

Anirem, punt per punt, analitzant la part formal de l'Informe d'inspecció tècnica, segons model normalitzat de la Generalitat de Catalunya, i acotarem quines han de ser les bases per emplenar-ho.

7.1 Portada de l'Informe d'inspecció tècnica

- Una vegada elaborat el PDF de l'Informe d'inspecció tècnica, s'ha d'afegir una portada.
- Aquesta portada ha de contenir les dades bàsiques de l'informe: Identificació de l'expedient (emplaçament), dades del sol·licitant, dades del tècnic...
- Per tal d'evitar que l'etiqueta de visat tapi informació, es recomana que les dades s'incorporin a la part inferior del full.

7.2 Dades de l'informe ITE (apartat 1 del model normalitzat)

- La data de la inspecció, correspondrà a l'últim dia de la visita del tècnic. (veure apartat 7.6 d'aquest document guia)
- La data d'emissió i caducitat s'assignarà de forma automàtica en tancar l'informe.

7.3 Identificació de l'edifici (apartat 2 del model normalitzat)

- La referència cadastral de l'edifici, la podeu trobar fent la recerca en el següent enllaç de "*Sede Electronica del Catastro*" <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>.
- Si en fer la recerca de la referència cadastral, surten les referències de totes les entitats de l'edifici, només heu de prendre les 14 primeres (les 7 primeres xifres corresponen a la finca i les 7 següents al full del plànol). La resta de xifres, les heu de descartar.

7.4 Identificació de la propietat (apartat 3 del model normalitzat)

- Cal emplenar TOTES les dades correctament.
- És important afegir les dades de contacte (telèfon i correu electrònic) de la propietat i del representant legal, si s'escau.

7.5 Identificació del tècnic redactor (apartat 4 del model normalitzat)

- Cal emplenar TOTES les dades correctament.
- És important afegir les dades de contacte (telèfon i correu electrònic).
- L'eina informàtica permet introduir les dades de més d'un tècnic redactor de l'expedient.

7.6 Dades generals de l'edifici (apartat 5 del model normalitzat)

- L'any de construcció de l'edifici, ha de ser el corresponent segons dades del cadastre. El podeu trobar fent la recerca en el següent enllaç de "[Sede Electronica del Catastro](#)". L'any de construcció, també podria ser la que consti en un altre document vàlid en dret (document notarial d'obra nova, escriptura, registre de la propietat, etc). En aquets casos caldrà deixar-ne constància en l'apartat "altres Ref. Cadastrals i observacions"
- La superfície de la parcel·la i la superfície construïda de l'edifici, també hauran de ser preferentment les corresponents segons les dades del Cadastre. Les superfícies també podrien ser les que constin en un altre document vàlid en dret (document notarial d'obra nova, escriptura, registre de la propietat, etc) o altres com poden ser aixecament de plànols, projectes, etc. En altres aquets casos caldrà deixar-ne constància en l'apartat "Especificar font d'informació"
- Caldrà informar de la data d'inspecció de l'edifici. Aquesta ha de correspondre a l'últim dia de la visita del tècnic i NO pot ésser anterior a 4 mesos de la data d'emissió de l'expedient.

Relació de nombre d'entitats

- En aquest quadre s'han d'identificar:
 - Totes les PLANTES: planta soterrani -2, planta soterrani -1, planta baixa, planta entresol, planta primera, etc...
 - El número d'entitats EXISTENTS a l'edifici: habitatges, locals (locals comercials, oficines, despatxos, altres usos, etc...), pàrquings.
 - El número d'entitats INSPECCIONADES a l'edifici:
 - HABITATGES
 - LOCALS: marcant els locals i els pàrquings visitats. Si els aparcaments no es troben separats físicament per entitats diferents, s'hauria de comptabilitzar tota la planta com una única entitat de pàrking.
- En tot cas, es recomana fer tantes visites com sigui necessari per tal de poder assolir un percentatge d'entitats inspeccionades el més alt possible.
- No existeix un nombre mínim d'entitats a inspeccionar però caldrà prendre especial atenció en inspeccionar la totalitat de les entitats de risc que són: plantes sota rasant, plantes baixa, plantes sota coberta o en contacte amb mitgeres.

7.7 Descripció de l'edifici (apartat 6 del model normalitzat)

Descripció de l'edifici

- En aquest apartat cal indicar l'accés, la situació, els llindes i accessos, la tipologia constructiva, la composició, el número de plantes, els usos, les façanes, i altres dades que es considerin d'interès. En aquest apartat no s'haurà de fer una descripció dels subsistemes, aquests s'hauran de descriure independentment dins de l'apartat Descripció del sistema envolupant de l'edifici).

Emplaçament i croquis de plantes i seccions

- L'emplaçament haurà de ser un plànol que permeti identificar l'edifici en el seu entorn. Es pot utilitzar el mateix plànol d'emplaçament que s'obté de la pàgina web del Cadastre.
- S'haurà d'acompanyar el croquis amb seccions de l'edifici.
- El croquis ha de correspondre amb el Cadastre però en cas que les dades no estiguin actualitzades, caldrà reflectir l'estat real i actual de l'edifici i indicar-les modificacions que s'hagin fet, a la descripció de l'edifici. Per fer el croquis, també es pot consultar el PIC (Punt d'Informació Cartogràfica), o la pàgina municipal corresponent.

En el croquis s'ha d'afegir la següent informació:

- Indicar i numerar les FAÇANES de l'edifici (façana 1, façana 2, façana 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica. Recordeu que les FAÇANES ENRETIRADES, també es consideren façanes.
- Indicar i numerar les MITGERES de l'edifici (mitgera 1, mitgera 2, mitgera 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica. Recordeu que també s'haurà de descriure la mitgera posterior.
- Indicar i numerar els PATIS de l'edifici (pati 1, pati 2, pati 3...), per poder identificar-los durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica. Recordeu que els "patinejos" i patis posteriors també es consideren patis.
- Indicar i numerar les COBERTES de l'edifici (coberta 1, coberta 2, coberta 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica.
- Indicar i numerar el BADALOT d'escala i altres annexos d'interès com dipòsits, volums afegits, etc.

Recordeu que NO S'ESCAU aportar croquis i seccions de la distribució interior dels habitatges.

Descripció del sistema envolupant

- Sempre s'han de descriure TOTS els subsistemes de manera INDEPENDENT, es a dir, UN APARTAT PER A CADA SUBSISTEMA. Només es poden englobar diversos subsistemes si comparteixen exactament la descripció tècnica, i aportant com a mínim una fotografia de cadascun d'ells.
- Caldrà obrir un apartat per a cada subsistema que s'hagi identificat al croquis, per exemple:

- FAÇANES: un apartat per cada façana.
Exemple: façana 1 (façana principal), façana 2 (façana posterior) i façana 3 (façana lateral esquerra). En aquest cas, hi haurien 3 apartats de façanes amb les seves corresponents fotografies.

Recordeu que les façanes enretirades, també es consideren façanes, per tant hauran de tenir el seu propi apartat de descripció.

- MITGERES: un apartat per cada mitgera.
Exemple: mitgera 1 (mitgera lateral dreta) i mitgera 2. En aquest cas, hi haurien 2 apartats de mitgeres.
- PATIS: 1 apartat per cada pati.
Exemple: pati 1, pati 2, pati 3 i pati 4. En aquest cas, hi haurien 4 apartats de patis.
- COBERTES: un apartat per cada coberta.
Exemple: coberta 1 i coberta 2. En aquets cas, hi haurien 2 apartats de cobertes.

Tots aquests subsistemes de l'exemple, sumarien un total d'11 apartats de descripció del sistema envoltant.

- En el cas de que un subsistema no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment, però l'apartat de descripció haurà d'existir igualment.
- En el cas de que un material o element d'un subsistema no es pugui determinar, també s'haurà d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment. Per exemple: "es desconeix el tipus de material de la façana, ja que no es pot inspeccionar visualment".
- La DESCRIPCIÓ DELS SUBSISTEMES, ha d'estar basada en aspectes tècnics, definint la tipologia constructiva i els materials que conformen l'element d'estudi, especificant materials de construcció, gruix, estructura, materials d'acabat, diferents materials d'una mateixa façana, etc...

Façanes

En els annexos de descripció de les façanes s'ha d'indicar:

- Gruix
- Materials de construcció
- Materials d'acabat
- Obertures
- Fusteries
- Elements sortints com terrasses, galeries o cornises
- Instal·lacions,
- etc.

Cobertes

En els annexos de descripció de les cobertes s'ha d'indicar:

- Si aquestes són planes (transitables, transitables a efectes de manteniment o no transitables) o inclinades.
- Quines són les capes que la componen (en cas que no es puguin determinar mitjançant inspecció visual, haurà d'afegir a la descripció que es desconeix el tipus i la composició de capes que la componen per no haver-se pogut inspeccionar, o similar).
- La descripció del sistema d'evacuació d'aigües
- La descripció tècnica dels paraments verticals o ampits que les limiten, aportant informació tècnica sobre els materials de construcció, els materials d'acabat, dimensions (alçada, gruix, minvell, remat...) etc.

Patis

En els annexos de descripció dels patis cal incloure:

- Descripció tècnica dels PARAMENTS VERTICALS que els formen indicant el gruix, materials de construcció i materials d'acabat, així com obertures, fusteries, elements sortints com terrasses, galeries o cornises, instal·lacions, etc.
- COBERTES I/O PAVIMENTS que componen els patis, aportant com a mínim material de construcció i d'acabat, tipologia constructiva, així com tota aquella informació que es consideri necessària per definir el subsistema.

Mitgeres

En els annexos de descripció de les mitgeres s'ha d'indicar:

- Gruix
- Materials de construcció
- Materials d'acabat
- Obertures
- Fusteries
- Instal·lacions,
- etc.

Encara que no siguin visibles, s'han de marcar al croquis i aportar el pertinent apartat de descripció indicant que no s'han pogut inspeccionar i la raó.

Badalots, trasters, volums annexos...

En els annexos de descripció del badalot d'escala, trasters, volums annexos, s'ha d'indicar:

- Descripció tècnica dels **PARAMENTS VERTICALS** que els formen indicant el gruix, materials de construcció i materials d'acabat, així com obertures, fusteries, elements sortints com terrasses, galeries o cornises, instal·lacions, etc.
- **COBERTES** que componen els volums, aportant com a mínim material de construcció i d'acabat, tipologia constructiva, i tota aquella informació que sigui necessària per definir el subsistema.

Fotografies

- Cada subsistema ha de tenir com a mínim una **FOTOGRAFIA** (en color). La primera fotografia hauria de ser una fotografia general de l'element descrit.
- Les fotografies (en color), han de tenir la qualitat suficient, de manera que permetin apreciar correctament el subsistema definit.
- Cal comprovar que les fotografies, quadrin sempre amb la descripció corresponent.
- En cas que no s'hagin pogut prendre fotografies caldrà justificar la raó en la descripció del corresponent subsistema.

7.8 Descripció normalitzada dels sistemes constructius de l'edifici a efectes estadístics (apartat 7 del model normalitzat)

- Caldrà omplir totes les dades correctament i en coherència amb la resta d'apartats.
- S'aconsella afegir la següent informació en l'apartat Observacions:
 - Completar la descripció de l'estructura vertical convindria determinar quines són les parets de càrrega de l'edifici, així com el gruix de les mateixes. Si no s'han pogut determinar s'ha d'indicar que no s'han pogut determinar mitjançant inspecció visual.
 - Completar la descripció de l'estructura horitzontal caldria ampliar la informació del forjat bidireccional amb informació com ara les llums màximes observades, la tipologia del forjat, materials de construcció, materials d'acabat, dimensions... etc.,
 - Completar la descripció de l'escala indicant l'amplada de pas, descripció dels trams, tipologia constructiva, dimensions, etc... i tota la informació que cregui convenient a més a més, per tal de definir el subsistema.

Fonamentació

S'aconsella afegir la següent informació en l'apartat OBSERVACIONS:

- Completar la descripció de la fonamentació indicant quins són els materials de construcció, tipologia constructiva, dimensions, etc. Si no s'ha pogut determinar s'ha d'indicar que no s'ha pogut determinar mitjançant inspecció visual.

Sistema estructural

S'aconsella afegir la següent informació en l'apartat OBSERVACIONS:

- Cal especificar tot el sistema estructural de l'edifici tant **VERTICAL** com **HORITZONTAL**, fent esment fins on sigui possible, de la tipologia constructiva (pilars de formigó armat, parets de càrrega [en aquest cas caldrà indicar quines són les parets de càrrega], forjat unidireccional de biguetes pretensades, forjat bidireccional, forjat de bigues de fusta amb revoltó ceràmic...), els llums, les alçades, els materials i els elements que el componen o, si s'escau, dels que no es poden determinar.

- La inspecció és VISUAL, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. En el cas de que un material o sistema no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment.
- La descripció de l'escala, ha de seguir la mateixa línia que la resta del sistema estructural. S'haurien de descriure totes les característiques de l'escala (trams, mides del replà, l'estructura, l'ull d'escala, la caixa d'escala, petja, contrapetja, amplada, etc...).

Tancaments verticals i cobertes

La descripció tècnica dels tancaments haurà de coincidir amb les descripcions que s'hagin fet en l'apartat descripció del sistema envolupant de l'edifici per la qual cosa caldrà revisar-ne la coherència entre apartats.

Instal·lacions

- La inspecció és VISUAL, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. En el cas de que un material o sistema no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment.
- S'ha de seleccionar el tipus d'instal·lació, la situació, el material, etc, de les instal·lacions que componen l'edifici, segons les dades sol·licitades al model normalitzat. L'apartat d'instal·lacions compta amb els següents subapartats:
 - Sanejament, sistema d'evacuació d'aigües residuals.
 - Subministrament d'aigua.
En aquest apartat és necessari adjuntar com a mínim, una fotografia dels comptadors en color.
 - Instal·lació elèctrica.
En aquest apartat es necessari adjuntar com a mínim, una fotografia del quadre general de protecció en color. La fotografia ha de permetre identificar els elements que s'hagin marcat en la definició dels elements de protecció de la instal·lació.
 - Calefacció
 - Aigua calenta sanitària (ACS)
 - Gas canalitzat per a instal·lacions domèstiques
 - Refrigeració
 - Ventilació i renovació d'aire
 - Protecció contra incendis
 - Protecció contra el llamp
 - Instal·lacions de Comunicacions (ICT)
 - Instal·lació d'ascensor. En el cas que SI hi hagi instal·lat un ascensor, s'hauran d'especificar les dimensions de la cabina. En el cas que NO hi hagi instal·lat un ascensor, i sigui possible la seva instal·lació, s'haurà d'especificar la possible ubicació en l'apartat Observacions.

7.9 Relació i qualificació de les deficiències detectades (apartat 8 del model normalitzat)

- L'eina telemàtica habilitada per a redactar el model normalitzat d'informe d'inspecció tècnica de l'edifici estableix una relació de subsistemes en el que s'ha d'especificar si s'observen o no s'observen deficiències.
- En el cas de que NO s'observi cap deficiència a l'edifici, es qualificarà com a sense deficiències.
- En el cas de que si se n'observin caldrà descriure el tipus de deficiència, la seva localització, qualificar-ne la seva gravetat, incorporar fotografies i en el cas de que sigui necessari establir si s'han realitzat o no mesures cautelars.
- Sempre s'han de descriure TOTES les deficiències de manera INDEPENDENT, es a dir, UN APARTAT PER A CADA DEFICIÈNCIA detectada amb les seves fotografies corresponents.

Tipus de deficiència

- Caldrà especificar el tipus de deficiència segons el sistema constructiu on s'ubiqui.

Localització

- S'ha d'indicar on es troba localitzada la deficiència, segons croquis.
Per exemple: Coberta 1.

Descripció de la deficiència

- La descripció de la deficiència, ha d'estar basada en aspectes tècnics.
Per exemple en el cas d'una fissura, s'ha d'indicar la seva trajectòria, els elements afectats, el gruix de la fissura, si és viva o morta, etc.

Fotografia

- Cada deficiència ha de tenir com a mínim una FOTOGRAFIA (en color)
- Les fotografies (en color), han de tenir la qualitat suficient, de manera que permetin apreciar correctament la deficiència definida.
- Comprovar que les fotografies, quadrin sempre amb la deficiència detectada.

Deficiències freqüents: RECOMANACIONS

- L'existència de **fibrociment** en mal estat de conservació, que pugui degradar-se i suposi un perill per la salut per l'emissió de fibres d'amiant a l'ambient, recomanem que es consideri com a deficiència IMPORTANT o GREU i no quedi relegada a feines de manteniment. Si es troba en bon estat de conservació, recomanem que es consideri com a deficiència LLEU, per tal d'informar a la propietat i que ho pugui tenir en compte en les tasques de manteniment.
- En cas d'existència de muntants d'aigua de **plom**, que podrien suposar un perill de salubritat a l'aigua degut a la toxicitat dels sediments, , recomanem que es consideri com a deficiència IMPORTANT i no quedi relegada a feines de manteniment. Si es troba en bon estat de conservació, recomanem que es consideri com a deficiència LLEU, per tal d'informar a la propietat i que ho pugui tenir en compte en les tasques de manteniment.,
- Si l'edifici disposa de sistema de captació d'aigua per **aforament**, en la inspecció caldrà dur a terme la revisió dels dipòsits. Recomanem que es consideri com a deficiència IMPORTANT i no quedi relegada a feines de manteniment. Si es troba en bon estat de conservació, recomanem que es consideri com a deficiència LLEU, per tal d'informar a la propietat i que ho pugui tenir en compte en les tasques de manteniment.
- En cas d'existència **d'humitats** que afectin l'habitabilitat i/o salubritat de les persones, aquestes no haurien de quedar relegades a feines de manteniment i recomanem que es consideri com a deficiència IMPORTANT i no quedi relegada a tasques de manteniment. Si ja es troba reparada, recomanem que es consideri com a deficiència LLEU, per tal d'informar a la propietat i que ho pugui tenir en compte en les tasques de manteniment.

- En cas que la instal·lació elèctrica comunitària de l'edifici no disposi de cap mitjà de protecció (ni d'interruptor de control de potència (ICP) ni d'interruptor diferencial (ID), ni d'altres com per exemple fusibles) recomanem que es consideri com a deficiència **IMPORTANT** o GREU.
En cas que no disposi d'interruptor de control de potència (ICP) ni d'interruptor diferencial (ID), però disposi d'altres mitjans de protecció recomanem que es consideri com a deficiència **LLEU** per tal d'informar a la propietat i que ho pugui tenir en consideració per possibles obres de millora. En el cas anterior, si a més l'edifici disposa d'ascensor, la manca d'aquests mecanismes de seguretat no hauria de quedar relegada a treballs de manteniment i recomanem que es consideri com a deficiència **IMPORTANT**.

7.10 Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat (apartat 9 del model normalitzat)

- Caldrà omplir totes les dades correctament i en coherència amb la resta d'aparats.
Per exemple, si en l'apartat 7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS, s'ha informat que l'edifici no disposa d'ascensor, en aquest apartat en la majoria dels casos no s'hauria de respondre que l'edifici satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat.

NOTA: en el cas que l'edifici no compleixi amb la normativa vigent d'accessibilitat, no s'hauria d'informar que "l'edifici satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat"

- En cas que s'hagi respost que l'edifici té mancances en matèria d'accessibilitat caldrà fer una proposta de millora tècnica i econòmicament viable per tal de millorar l'accessibilitat de l'edifici d'acord amb el criteri de no-marginació de les persones amb discapacitats per a l'accés i l'ús de l'edifici.
- En el cas que s'hagi respost que l'edifici no satisfà completament les condicions bàsiques d'accessibilitat, a més a més de les recomanacions tècniques, caldrà aportar una valoració estimada dels costos.

7.11 Recomanacions tècniques per a la millora de la sostenibilitat i l'eficiència de l'edifici (apartat 10 del model normalitzat)

- Caldrà omplir totes les dades correctament i en coherència amb la resta d'aparats.
Per exemple, si en aquest apartat es proposa la millora d'envidrament senzill per envidrament doble, en l'apartat 7. DESCRIPCIÓ NORMALITZADA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI A EFECTES ESTADÍSTICS, s'hauria d'haver informat que l'edifici disposa d'envidrament senzill en les obertures.
- Caldrà informar de l'existència del Certificat d'Eficiència Energètica. Recordar que aquesta informació l'haurà de proporcionar la propietat, no obstant en la pàgina web de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN) es pot consultar quins immobles han obtingut el Certificat d'Eficiència Energètica al següent [enllaç](#).

7.12 Resum de l'estat de conservació (apartat 11.1 del model normalitzat)

- Aquest punt es un quadre resum on es recullen totes les deficiències de l'apartat anterior de manera automàtica segons s'hagi respost en cada apartat de l'eina informàtica corresponent a les diferents deficiències detectades.
- Caldrà revisar cada apartat per tal d'identificar possibles errades en desar les deficiències detectades.

7.13 Periodicitat de l'informe de verificació de l'estat de les deficiències (apartat 11.2 del model normalitzat)

- La vigència del Certificat d'Aptitud (veure apartat 6.3 d'aquest document) queda condicionada a que s'efectuï una visita tècnica que inclogui la visita d'un tècnic competent a l'edifici, per a l'elaboració d'un informe de verificació on faci constar l'estat de manteniment de les deficiències detectades amb les següents periodicitats.
 - Deficiències **IMPORTANTES**: s'estableix automàticament un termini de verificació tècnica amb una periodicitat de cada dos anys per part d'un tècnic competent que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici i l'elaboració d'un informe per fer constar que aquelles deficiències no han passat a qualificació de GREU o MOLT GREU.

- Deficiències GREUS o MOLT GREUS amb les mesures cautelars executades: caldrà establir un termini de verificació tècnica amb una periodicitat segons els terminis fixats en l'informe d'inspecció tècnica per part del tècnic, essent com a mínim, una verificació cada 12 mesos, als efectes de comprovar que les mesures executades en l'edifici es mantenen en bon estat i l'estat de l'edifici es manté sense risc per a les terceres persones i els béns.

7.14 Recomanacions necessàries per a un correcte manteniment i conservació (apartat 11.3 del model normalitzat)

- En aquest apartat s'haurà d'incloure tota aquella informació que el tècnic cregui necessària que s'ha de posar en coneixement de la propietat per tal de dur a terme un correcte manteniment i conservació de l'edifici.
- En aquest apartat no s'afegiran deficiències que no s'hagin inclòs en l'apartat de descripció de les mateixes.

7.14 Valoració final de l'estat de conservació de l'edifici

- A efectes de Reial Decret 233/2013 de 5 d'abril, pel que es regula el Pla Estatal de foment de lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016 la valoració final de l'estat de conservació de l'edifici es determinarà de manera automàtica per part de l'eina telemàtica (veure apartat 5.1 d'aquest DG).

8 Informe de verificació

- L'informe de verificació s'ha d'elaborar segons el model normalitzat aprovat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i pot servir per acreditar l'estat de les deficiències a verificar com també per fer constar que s'han reparat.
- La propietat de l'edifici ha de fer constar aquest informe amb el certificat d'aptitud, per tal d'acreditar la seva vigència quan sigui exigible d'acord amb els apartats explicats al punt 6.3 d'aquest Document Guia.

9 Sol·licitud del Certificat d'Aptitud

- L'informe d'inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud s'han de presentar davant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o de les administracions locals que hagin decidit emetre certificats d'aptitud, d'acord amb el que estableix la Disposició Addicional Quarta del Decret 67/2015.
- L'obligatorietat de lliurar la documentació acreditativa de l'elaboració i la presentació de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici, correspon a la propietat.
- De totes maneres, la propietat podrà designar un representat autoritzar per la presentació de l'informe de la inspecció tècnica davant de l'Administració competent.

En aquest apartat podeu trobar algunes preguntes freqüents:

10.1 Quins avantatges té sol·licitar la validació d'idoneïtat en visar el document ITE?

- **ASSESSORAMENT:** L'informe ITE és revisat per un equip tècnic especialitzat que li assessorarà en tot el procés de realització del ITE, des de l'elaboració del document amb l'eina de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) fins a la tramitació i obtenció del Certificat d'aptitud.
- **EXPERIÈNCIA:** L'experiència obtinguda amb la revisió d'idoneïtat de més de 8000 ITEs en els 5 últims anys, permet al CAATEEB efectuar observacions al tècnic amb l'objectiu d'evitar possibles incidències o requeriments al propietari o Comunitat, i així agilitzar l'obtenció del Certificat d'Aptitud.
- **GARANTIA:** Garantia davant el client i l'Administració de que disposa de la titulació, està col·legiat, i compleix els requeriments legals per exercir la professió, i la cobertura de responsabilitat civil preceptiva.
- **HABILITACIÓ PROFESSIONAL:** Poder donar fe davant l'Administració de la veracitat de la declaració responsable feta pel tècnic.
- **COMPLIMENT DE TERMINIS:** Poder donar fe de data certa d'emissió del informe ITE i que el client pugui demostrar el compliment dels terminis d'execució de la ITE establerts pel Decret 65/2015.
- **RAPIDESA:** La revisió dels expedients s'efectua entre 24h i 48h, com a màxim, de la seva sol·licitud.
- **SIMPLICITAT:** El Visat i la idoneïtat s'obtenen en un únic tràmit gràcies a l'oficina virtual del CAATEEB.

10.2 Com es sol·licita la validació d'idoneïtat?

- Una vegada elaborat el informe es pot sol·licitar el visat enviant el pdf ITE, que s'obté de l'eina informàtica de l'AHC, a través de la plataforma de Visat digital del CAATEEB.
- Convé tramitar el Visat abans de fer la sol·licitud del certificat d'aptitud per poder modificar el fitxer a l'eina informàtica de l'AHC si es detecten incidències a corregir.
- En cas de desitjar el visat sense el valor afegit de la idoneïtat, només caldrà que ho indiqui contestant al correu electrònic de confirmació que rebrà al fer la sol·licitud. La idoneïtat de la ITE no representa cap cost addicional al visat.

En aquest apartat podeu trobar algunes preguntes freqüents:

11.1 Quan va entrar en vigor el Decret 67/2015?

El dia 27/05/2015.

11.2 Es obligatòria la inspecció tècnica d'un edifici declarat inicialment en RUÏNA?

No. Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica els edificis d'habitatges sobre els quals s'hagi iniciat l'expedient de declaració de ruïna.

11.3 Quina vigència té l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici?

4 MESOS a comptar de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Un cop finalitzat, es produeix la seva caducitat i no serà vàlid per l'obtenció del Certificat d'Aptitud.

11.4 Qui té l'OBLIGACIÓ de sotmetre als edificis d'habitatges a la inspecció tècnica?

Tenen l'obligació de sotmetre els edificis a inspecció, els propietaris de l'edifici. Aquests han de facilitar l'accés als habitatges i als elements comuns de l'edifici, en el moment de la inspecció.

11.5 A càrrec de qui va el COST ECONÒMIC derivat de la inspecció tècnica obligatòria?

El cost econòmic derivat de la inspecció, va a càrrec dels propietaris. S'aconsella clarificar en la proposta econòmica del tècnic quin són els treballs englobats en l'oferta i els que no estan inclosos: núm. de visites a l'immoble, redacció de l'informe, mesures cautelars, diagnosi o estudis aprofundits, proves complementàries, visat col·legial, tramitació del certificat d'aptitud, programa de rehabilitació, informes de verificació, llibre de l'edifici, etc....

11.6 L'Administració pot fer INSPECCIONS als edificis?

Sí, l'Administració pot dur a terme la inspecció d'ofici dels edificis plurifamiliars d'habitatges, per comprovar el seu estat.

11.7 L'Informe d'inspecció tècnica i el certificat d'aptitud, han de formar part del LLIBRE de l'EDIFICI?

Sí. Han de formar part del contingut del Llibre de l'edifici, els documents que provenen de les inspeccions tècniques obligatòries que inclouen els informes tècnics sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis, els informes de verificació de les deficiències IMPORTANTS, GREUS i/o MOLT GREUS i el certificat d'aptitud.

11.8 Es pot presentar a l'Administració un Informe d'Inspecció Tècnica redactat amb el model normalitzat corresponent al Decret 187/2010?

Sí. La data màxima per la presentació davant de l'Administració d'un informe ITE redactat segons el model del D187/2010 és el dia 27 de novembre de 2015.

Les persones propietàries d'edificis d'habitatges que disposin de l'informe de la inspecció tècnica emès a l'empara del Decret 187/2010, i que es trobi pendent de presentació, disposen d'un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret per presentar aquest informe a l'Administració.

- La no-presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici dins d'aquest termini comporta la seva caducitat i ineficàcia per poder justificar el compliment de l'obligació d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria.
- El termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus també serà de dos anys a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.

11.9 En quines condicions es pot presentar a l'Administració un Informe d'Inspecció Tècnica redactat amb el model normalitzat corresponent al Decret 187/2010, segons la Transitòria del Decret?

- Aquells edificis que a l'entrada en vigor del Decret hagin estat sotmesos a l'informe de la inspecció tècnica del Decret 187/2010, poden emprar vàlidament aquell informe per acollir-se a programes públics de foment de la rehabilitació, en les condicions que estableixi cada convocatòria.
- Les sol·licituds de certificats d'aptitud presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i encara no resoltes, es resoldran de conformitat amb el que preveu el Decret 187/2010, llevat que els sol·licitants manifestin expressament la voluntat que s'apliqui el nou Decret. En aquest cas caldrà complementar la documentació de la inspecció tècnica ja realitzada amb un informe tècnic que qualifiqui les deficiències d'acord amb el Decret 67/2015.
- En el supòsit que s'hagi requerit l'esmena de deficiències, o bé s'hagi denegat la sol·licitud, el termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus serà de DOS ANYS a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.
- L'acreditació d'esmena de les deficiències greus es realitzarà amb el corresponent certificat de finalització de les obres que posi de manifest de forma expressa i clara que s'han resolt totes les deficiències greus que constaven a l'informe. En aquests supòsits s'atorgarà el certificat d'aptitud per al període de 10 anys.
- Tots els certificats d'aptitud s'atorgaran comptabilitzant el període de 10 anys a partir de la data d'emissió de l'informe d'inspecció tècnica.

11.10 En discrepància de dades, què preval la CÈDULA D'HABITABILITAT o el Certificat d'aptitud?

Si hi ha cap discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i el resultat del certificat d'aptitud atorgat per l'Administració a l'edifici, prevaldrà aquest certificat per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns, i la cèdula d'habitabilitat, per acreditar l'estat dels elements privatis dels habitatges.



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

Serveis al Col·legiat · Servei de validació

Unitat d'Idoneïtat Tècnica

Bon Pastor, 5 · 08021 Barcelona

Tel. 93 240 20 60 · idoneitat@apabcn.cat

www.apabcn.cat