

Un paseo por las ITE's

Antonio José Vidal López, ingeniero industrial [ajvidal@icoiig.es].

El gallego siempre ha tenido cierta predilección por la propiedad. Probablemente sea así en toda la península ibérica. No cabe duda de que un logro importante para la sociedad española fue la inclusión del derecho a la vivienda en la Constitución.

Desde entonces el afán nacional por ser dueño del habitáculo en el que se vive ha sido realmente destacado.

Pero por alguna extraña razón, toda la importancia de esa adquisición se ha ido quedando siempre en el momento de la compra, principalmente representado por la firma de la hipoteca que soportaba todo el proceso. Y al comprador de turno se le ha olvidado que su bien recientemente adquirido también envejece.

Eso, sin contar con que si lo que compramos es un pisito, toda la parte común del edificio se suele considerar ajena, cuando resulta que una parte alicuota nos pertenece y por ello somos responsables.

Al final, ese panorama ha hecho que la edificación en su más amplio sentido haya carecido de un mantenimiento necesario y exigible, por razones lógicas de conservación, pues si no el resultado acaba siendo un edificio ruinoso.

Pero esa tradición nacional de favorecer lo nuevo y descuidar la conservación de lo existente ha ido cambiando a favor de esto último, por lo menos en el plano legislativo.

Desde el año 2003, a partir de la *Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia*, se obliga a los ayuntamientos gallegos a regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

Desde entonces, son varios los *concellos* gallegos que tienen dicha regulación, comúnmente conocida como ITE, Inspección Técnica de Edificios. Dichos *concellos* son Cangas de Morrazo, Culleredo, Ferrol, La Coruña, Lugo, Mondoñedo, Oleiros, Ourense, Ribadeo, Santiago de Compostela y Vigo.

Hasta hoy día, en estas ITE's se viene certificando el estado de conservación de los edificios, que implica confirmar las condiciones básicas de seguridad, de estabilidad, de estanqueidad, de la consolidación estructural, de las condiciones de protección contra incendios y de la habitabilidad de dicha edificación.

Los *concellos* regulan la antigüedad a partir de la que un edificio debe pasar la inspección. Y en todo caso, cualquiera que tenga más de 50 años.

La propiedad del edificio encargará a un técnico competente (daría para otro artículo) la inspección. Este, tras las visitas y pruebas que considere oportunas, redactará el certificado valorando como apto o no el edificio. Si no fuese apto, indicará las

razones, quedando la propiedad obligada a realizar las obras pertinentes que lo conviertan en apto.

Pero por si fuera poco, el legislador ha vuelto a dar su apoyo a la conservación de lo existente y con la *Lei 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, ya no solo quiere conocer el estado de conservación de las edificaciones sino que también le interesa conocer dos cosas más: si dicha edificación resuelve el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad universal y cuál es el grado de eficiencia energética del inmueble.

Esto ha hecho que los ayuntamientos tengan que revisar sus ordenanzas de ITE para incluir estas dos nuevas exigencias, caso de Vigo, cuya nueva ordenanza fue aprobada el 21 de enero de 2014 y publicada en el BOP el 3 de febrero, con 30 días de exposición pública para presentación de posibles alegaciones.

En definitiva, ya no solo la hipoteca puede darnos dolores de cabeza. Ignorar el mantenimiento de nuestro bien inmueble puede traer peores consecuencias.



Ornate building in Vigo Fuente: Sean and Lauren