



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

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, de acuerdo con el deber legal previsto en el artículo 155 de la LOUA y 15 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y rehabilitación urbana, R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre.

La finalidad de la inspección técnica y de sus posteriores renovaciones es realizar un chequeo de la estabilidad, seguridad, estanqueidad y habitabilidad o uso efectivo de los edificios cuya vida útil, debido a su antigüedad y paso del tiempo, se supone agotada.

- **¿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.



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

- **¿Qué hay que inspeccionar?**

De acuerdo con la Ordenanza, los siguientes apartados:

- Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación si existen daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la residencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
- Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación, tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.
- Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, parámetros y carpinterías exteriores.
- Estado general de redes de fontanería y saneamiento.
- Estado de habitabilidad o uso efectivo.

- **¿Inmuebles desocupados o sin uso?**

En los inmuebles que no cuenten con las condiciones mínimas de habitabilidad para poder ser ocupados, siempre que se acredite que se hayan deshabitados o sin uso, podrá emitirse ITE Favorable, si no existen deficiencias que afecten a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y ornato.

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. (ANEXO 9)

- **¿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.



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

- **¿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).

En la ITE favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos, fotografías, 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 esta documentación se presentará, bien mediante registro electrónico a través de ORVE: <https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do> , bien en formato papel, adjuntando copia digital (CD o DVD).

- **¿Es obligatorio visar la ITE?**

No, 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



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

(una copia del informe de ITE ha de unirse al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo).

• **¿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. La presentación voluntaria anticipada no exime de su presentación en los plazos previstos en la Ordenanza.

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 1968, el 31 de enero de 2020.
- b) Edificios construidos o rehabilitados integralmente en 1969 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
1969	31 de enero de 2021
1970	31 de enero de 2022
1971	31 de enero de 2023
Y así sucesivamente	

- c) Edificios construidos antes de las fechas indicadas que no hayan presentado la ITE en su plazo continúa vigente dicha obligación. Las fechas previstas en la Ordenanza eran:

- . Los de los años 1957 a 1962 tenían que haber presentado la ITE antes del 31 de enero de 2014
- . Los del 63, antes del 31 de enero de 2015
- . Los del 64, antes del 31 de enero de 2016
- . Los del 65, antes del 31 de enero de 2017
- . Los del 66, antes del 31 de enero de 2018
- . Los 67 antes del 31 de enero de 2019



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

. Los edificios construidos en el año 1956 o anteriores y para los edificios protegidos cualquiera que sea su fecha, 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	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

• **¿Se puede requerir el informe de ITE fuera de los plazos establecidos en la Ordenanza?**

Si, mediante informe técnico motivado. El artículo 32.3 de la Ordenanza reguladora establece que, sin perjuicio de los plazos generales, se podrá requerir, en cualquier momento y de forma motivada, la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con un plazo no inferior a 20 días para su entrega.

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

En caso de que en el inmueble se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, (de todos los elementos del inmueble) el nuevo plazo para la presentación del primer informe de ITE, se computa desde la fecha de finalización de dichas obras.

En los edificios protegidos, debido a que por sus caracteres singulares y monumentales, razones histórico-artísticas, valor o interés arquitectónico deben estar sometidos a un control especial, la rehabilitación integral, por lo general, no implicará un nuevo plazo de 50 años para la presentación del siguiente informe de ITE, sino que éste se deberá renovar cada 10 años desde la primera revisión en 2008.

• **¿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/>



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

- 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 (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 edificación 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).



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

- **¿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.

- **¿Cuál es la forma de presentación del informe de ITE?**

La presentación del informe se presentará de la siguiente forma:

- **Para los sujetos obligados por la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas** mediante registro electrónico a través de ORVE: <https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>.

- **Para los no obligados por la Ley 39/2015** bien mediante registro electrónico a través de ORVE: <https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>., bien en formato papel, adjuntando copia digital y **siempre solicitando Cita Previa** en el siguiente enlace: <http://urbanismo.malaga.eu/es/menu-cita-previa/cita-previa-registro-gmu>., o llamando al 951 926 010.

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

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.



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

- **¿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 no es obligatorio. 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?**

En todos los casos el informe de Inspección Técnica deberá renovarse periódicamente cada 10 años a contar desde el último día del período en que se presentó o debió presentarse el informe anterior de acuerdo con la edad de la edificación o su grado de protección. La presentación voluntaria anticipada no exime del cumplimiento de los plazos previstos en la Ordenanza.

- **¿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.



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

La tramitación del expediente de ITE, devenga tasas por importe de 30,00 €, en caso de informe de ITE favorable, o de 50,00€ en caso desfavorable. A través del siguiente correo gmu.tesoreria@malaga.eu se podrá obtener el documento de pago correspondiente donde deberá adjuntar archivos pdf de los DNI/CIF del titular, así como de la primera página cumplimentada del informe de la ITE a presentar.

El abono de la tasa, se realizará a través de la página web de la GMU en el enlace "PAGOS EN LINEA" o en cualquier oficina de UNICAJA, BANCO SANTANDER Y LA CAIXA. Para cualquier duda puede contactar con el Servicio de Gestión Tributaria y Financiera en los teléfonos 951.528316-01-35 y correo gmu.tesoreria@malaga.eu

En cualquier caso las tasas deberán estar abonadas en el momento de la presentación del informe ITE.

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 3,8 % del presupuesto de ejecución material que figure en la solicitud de licencia, correspondiendo la gestión del impuesto al Organismo Autónomo de Gestión Tributaria (GESTRISAM).

- **¿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 conceden 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.



Departamento de Licencia y Protección Urbanística
Servicio de Conservación y Arqueología.
Sección Jurídico-Administrativa de Conservación e ITE.

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

En estos momentos no se prevé la apertura de ningún plazo para la convocatoria de subvenciones a tal fin.