



INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS

**Decret 187/2010, de 23 de novembre,
sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges**



Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Article 28.

La inspecció tècnica dels edificis

- L'estat dels edificis s'acreditarà mitjançant inspeccions tècniques
- L'obligatorietat vindrà determinada pel programa d'inspeccions
- Serà imprescindible per a obtenir ajuts públics
- El contingut i la vigència s'haurà de determinar per Reglament
- Preveurà ajuts per a propietaris amb dificultats econòmiques

Article 30.

El deure de conservació i rehabilitació dels immobles

- Serà obligació del propietari
- S'acreditarà mitjançant Certificat d'Aptitud atorgat per l'Administració a la vista d'un Informe Tècnic
- Els arrendataris hauran de fer un ús adequat

ANTECEDENTS DE LA ITE

ADMINISTRACIÓ	EDIFICIS AFECTATS
GOBIERNO VASCO	50 Anys
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	Edificis > 20 anys
AYUNTAMIENTO DE MADRID	Edificis > 30 anys
AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA	Edificis > 40 anys
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	Edificis > 50 anys
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA	Edificis > 25 anys
AJUNTAMENT DE MANRESA	Edificis > 40 anys
AYUNTAMIENTO DE GRANADA	Edificis > 45 anys
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	Edificis > 50 anys
COMUNITAT DE VALÈNCIA	Edificis > 50 anys
AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ	Edificis > 40 anys

**Decret 187/2010, de 23 de novembre,
sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges**

D.O.G.C. número 5764 de 26 de novembre de 2010

Entrada en vigor
als 3 mesos de la seva publicació
(26 de febrer de 2011)

Instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant a la pràctica un procediment per a verificar el deure genèric que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

- Evitar Situacions de Risc.
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.
- Proporcionar als usuaris informació que els hi permeti orientar i prioritzar les seves inversions.
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.
- Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- Donar informació a l'Administració sobre la situació real del parc a fi de poder orientar i valorar correctament les polítiques de rehabilitació.

- L'obligació d'encarregar la ITE, així com d'assumir el seu cost, correspon a la propietat de l'edifici.
- Els propietaris i usuaris han de facilitar l'accés a les diferents entitats en el moment de la inspecció.
- Els plans d'habitatge establiran ajuts excepcionals per a l'elaboració d'informes tècnics en cas de comunitats amb dificultats per a assumir el seu cost.

(art.28.8 de la Llei del Dret a l'Habitatge)

ANTIGUITAT DEL PARC D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS

DEMARCATIÓ TERRITORIAL	Abans 1900	1900 1920	1921 1940	1941 1950	1951 1960	1961 1970	Total edificis
BARCELONA	16.646	10.420	12.258	10.263	22.887	39.631	112.105
GIRONA	4.512	1.543	1.554	1.796	3.743	6.315	19.463
TARRAGONA	3.779	1.530	1.555	1.646	2.452	4.854	15.816
LLEIDA	2.208	771	926	1.287	1.972	2.759	9.923
TOTAL	27.145	14.264	16.293	14.992	31.054	53.559	157.307

- Si ho determina el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya.
- Si ho determinen els programes o ordenances locals que poden ser més àmplies i exigents.
- Si l'edifici es vol acollir a ajuts públics.

Queden exclosos d'inspecció els edificis declarats inicialment en ruïna.

PROGRAMA D'INSPECCIONS TÈCNIQUES OBLIGATÒRIES

Antiguitat de l'edifici	Termini màxim	Edificis
Anteriors a 1930	fins 31/12/2012	49.000
entre 1931-1950	fins 31/12/2013	23.000
entre 1951-1960	fins 31/12/2014	31.000
entre 1961-1970	fins 31/12/2015	53.000
a partir de 1971	Als 45 anys d'antiguitat	

L'Administració pot donar prioritat a les ITE en cas de:

- Situacions de risc
- Deficiències estructurals, constructives o de les instal·lacions
- Edificis situats en àrees de conservació i rehabilitació previstes a la Llei del Dret a l'Habitatge
- Qualsevol altra causa degudament justificada

Arquitecte

Aparellador
Arquitecte Tècnic
Enginyer de l'Edificació

- Amb la finalitat d'impulsar i facilitar les ITE, la Generalitat pot signar convenis de col·laboració amb els col·legis professionals per tal d'establir les condicions generals de la seva realització (contingut, qualitat i cost econòmic...)
- Els propietaris poden optar per acollir-se a les condicions establertes en aquests convenis o bé contractar directament un tècnic competent.

- La inspecció és visual i no forma part d'aquesta detectar possibles vicis ocults ni preveure causes sobrevingudes.
- El model d'informe (Annex 1 del Decret 187/2010) preveu els elements que obligatòriament han de ser objecte d'inspecció.

- 1.** Descripció de l'estat actual de l'edifici
- 2.** Deficiències detectades i termini per esmenar-les
- 3.** Qualificació de l'estat general de l'edifici

L'emissió de l'informe tècnic s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat, independència i veracitat del seu contingut.

1. Descripció de l'estat actual de l'edifici

- Descripció i esquema en planta
- Descripció i fotografies de façanes, mitgeres, patis i coberta
- Descripció de l'estructura vertical, horitzontal i escala de l'edifici
- Descripció de les instal·lacions comunitàries (sanejament, aigua, gas i electricitat)
- Condicions d'accessibilitat

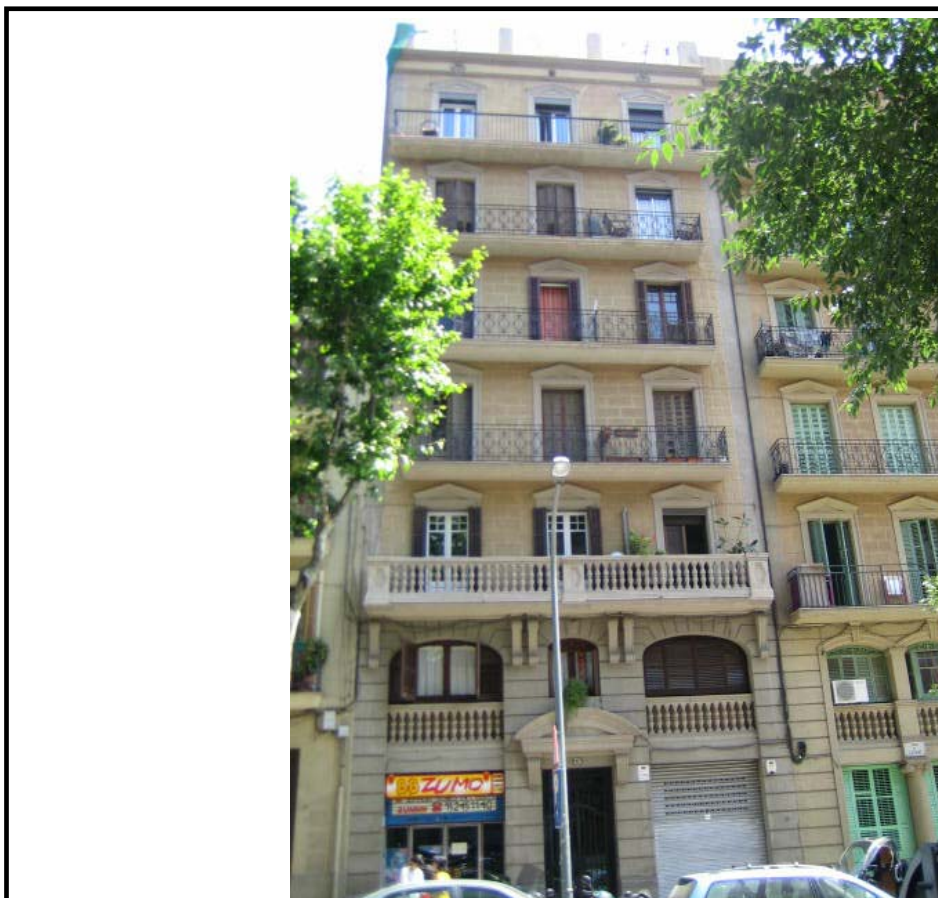
INFORME TÈCNIC DE LA INSPECCIÓ (ITE)

- **Descripció i fotografies del sistema envoltant:**

- **façanes**
- **mitgeres**
- **patis**
- **coberta**

DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA ENVOLTANT

SUBSISTEMA	
Descripció	



INFORME TÈCNIC DE LA INSPECCIÓ (ITE)

DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

Cal especificar el sistema estructural de l'edifici fent esment, fins on sigui possible, dels materials i elements que el componen o, si és el cas, dels que no es poden determinar.

ESTRUCTURA VERTICAL

Descripció	

ESTRUCTURA HORIZONTAL

Descripció	

ESCALA

Descripció	

INFORME TÈCNIC DE LA INSPECCIÓ (ITE)

DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA INSTAL·LACIONS

XARXA DE SANEJAMENT

Localització		
Baixant	Situació	Vist <input type="checkbox"/> Encastat <input type="checkbox"/>
	Material	Ceràmic <input type="checkbox"/> Fibrociment <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Es desconeix <input type="checkbox"/>
Col·lector	Situació	Enterrat <input type="checkbox"/> Vist <input type="checkbox"/> Encastat <input type="checkbox"/>
	Material	Formigó <input type="checkbox"/> Ceràmic <input type="checkbox"/> Fibrociment <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Es desconeix <input type="checkbox"/>

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Procedència	Xarxa General <input type="checkbox"/> Aforament <input type="checkbox"/> Captació Pròpia <input type="checkbox"/>
Ubicació bateria comptadors	
Ubicació clau de pas general	
Tipus canonada dels muntants	Plom <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Coure <input type="checkbox"/> Plàstic <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT

Ubicació de Quadre de protecció	
Quadre General de Protecció	ICP <input type="checkbox"/> Interruptor Diferencial <input type="checkbox"/>
Ubicació de comptadors	Individuals a cada habitatge <input type="checkbox"/> Centralitzats <input type="checkbox"/>

INSTAL·LACIÓ DE GAS O ALTRES FONTS ENERGÈTIQUES

Tipus de subministrament	Gas Natural <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ubicació de comptadors	Individuals a cada habitatge <input type="checkbox"/> Centralitzats <input type="checkbox"/>

Condicions d'accessibilitat

ASCENSOR							
Hi ha ascensor	Sí		Dimensions de la cabina	Profunditat		Amplada	
	No		És possible la instal·lació?		Sí	No	
	Ubicació						
Observacions							

2. Deficiències detectades i termini per esmenar-les

QUALIFICACIÓ DE LA DEFICIÈNCIA	
<input type="checkbox"/> GREU	<ul style="list-style-type: none">- Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: <input type="checkbox"/> 6 mesos <input type="checkbox"/> 12 mesos <input type="checkbox"/> Altres:- Representa un risc per a les persones? <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <p>Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:</p> <p>.....</p>
<input type="checkbox"/> LLEU	<ul style="list-style-type: none">- Cal efectuar treballs de manteniment per tal d'evitar el deteriorament de l'edifici o part del mateix.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu

Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones?

Sí

No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu

Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones? Sí No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones? Sí No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones? Sí No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones? Sí No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: 6 mesos 12 mesos Altres:

Representa un risc per a les persones? Sí No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Model Fitxa

Deficiències detectades

Deficiències detectades

Element

Localització

Descripció de la deficiència

Fotografia



Qualificació de la deficiència:

Greu

Deficiència que cal esmenar en el termini indicat:

6 mesos

12 mesos

Altres:

Representa un risc per a les persones?

Sí

No

Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:

Lleu

Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

INFORME TÈCNIC DE LA INSPECCIÓ (ITE)

RELACIÓ I QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES DETECTADES

Element Localització Descripció	GREUS		LLEUS
	Termini per a esmena de deficiències	Hi ha risc per a les persones?	

Quan la inspecció visual, no permeti la qualificació de les deficiències detectades, el tècnic ha de proposar a la propietat:

- la realització d'una diagnosi estructural
- altre tipus de proves que consideri necessàries

Situacions de risc

Quan l'informe tècnic indiqui l'existència d'una deficiència que representi un risc per a les persones, el tècnic redactor ho haurà de comunicar de manera immediata i fefaent a l'Ajuntament mitjançant un model establert.



Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Model de comunicat a l'ens local del municipi en supòsits de situacions de risc per a les persones

Dades de l'ajuntament

Ajuntament (A/a dels Serveis Tècnics)

Adreça

Codi postal

Localitat

Comunicat de situacions de risc

En la inspecció duta a terme en data, als efectes de complir allò que prescriu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, s'ha detectat l'existència de deficiències que representen un risc per a la seguretat de les persones en l'edifici situat a

Emplaçament

Localitat

Aquest fet comporta que la propietat de l'edifici està obligada a adoptar de manera urgent les mesures de seguretat adients indicades pel/per la tècnic/a redactor/a de l'informe, del qual us adjuntem còpia perquè en tingueu coneixement als efectes oportuns.

Tècnic/a

Titulació

Núm. col·legiat/ada

Signatura del/de la tècnic/a

Localitat i data

D'acord amb el que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, de caràcter personal (LOPD), us informem que les vostres dades de caràcter personal seran incorporades en un fitxer del qual és responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb domicili social al carrer de la Diputació, 92, 08015 Barcelona, a fi de gestionar la vostra sol·licitud. Us informem de la possibilitat d'exercir el dret d'accés, rectificació i, en cas de finalitzar la vostra relació amb l'Agència, cancel·lació de les vostres dades personals mitjançant una comunicació escrita, a la qual haureu d'adjuntar una còpia del DNI, adreçada a la seu de l'Agència (Àrea TIC), al domicili social abans esmentat.

Situacions anòmales amb aparença d'infrahabitatge

Infrahabitatge

L'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

Llei 18/2007 de la Llei del Dret a l'Habitatge
Article 3.f, definicions



Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Model de comunicat a l'Administració de situacions anòmales

Comunicat de situacions anòmales amb aparença d'infrahabitatge

En la inspecció duta a terme en data, als efectes de complir allò que prescriu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, s'ha detectat l'existència d'una possible situació anòma amb aparença d'infrahabitatge.

Emplaçament de l'edifici

Entitat

Causes

Tècnic/a

Titulació

Núm. col·legiat/ada

Signatura del/de la tècnic/a

Localitat i data

D'acord amb el que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, de caràcter personal (LOPD), us informem que les vostres dades de caràcter personal seran incorporades en un fitxer del qual és responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb domicili social al carrer de la Diputació, 92, 08015 Barcelona, a fi de gestionar la vostra sol·licitud. Us informem de la possibilitat d'exercir el dret d'accés, rectificació i, en cas de finalitzar la vostra relació amb l'Agència, cancel·lació de les vostres dades personals mitjançant una comunicació escrita, a la qual haureu d'adjuntar una còpia del DNI, adreçada a la seu de l'Agència (Àrea TIC), al domicili social abans esmentat.

3. Qualificació de l'estat general de l'edifici

<input type="checkbox"/> MOLT GREU:	Existència generalitzada de deficiències que per la seva importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones.
<input type="checkbox"/> AMB DEFICIÈNCIES GREUS:	Existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar en els terminis indicats.
<input type="checkbox"/> AMB DEFICIÈNCIES LLEUS:	Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment.
<input type="checkbox"/> SENSE DEFICIÈNCIES:	No s'aprecien deficiències en la inspecció ocular.

LLIURAMENT DE L'INFORME TÈCNIC A L'ADMINISTRACIÓ

QUALIFICACIÓ	DOCUMENTS	PRESENTACIÓ
MOLT GREU	COMUNICAT DE RISC (ANNEX 2)	AJUNTAMENT
	INFORME TÈCNIC	ADMINISTRACIÓ
AMB DEFICIÈNCIES GREUS	En cas de risc: COMUNICAT DE RISC (ANNEX 2)	AJUNTAMENT
	INFORME TÈCNIC	
(AMB OBRES REALITZADES)	INFORME TÈCNIC + CFO	ADMINISTRACIÓ
AMB DEFICIÈNCIES LLEUS	INFORME TÈCNIC	ADMINISTRACIÓ
SENSE DEFICIÈNCIES	INFORME TÈCNIC	ADMINISTRACIÓ

- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els Ens Locals poden dur a terme la inspecció dels edificis per verificar el seu estat.
(art. 10 del Decret 187/2010)
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir un programa de controls aleatoris per garantir la qualitat de les inspeccions.
(art. 17.2 del Decret 187/2010)

QUALIFICACIÓ ESTAT DE L'EDIFICI	CERTIFICAT D'APTITUD
MOLT GREU	NO APTE
AMB DEFICIÈNCIES GREUS	Cal realitzar les obres assenyalades en l'ITE
AMB DEFICIÈNCIES LLEUS	APTE
SENSE DEFICIÈNCIES	APTE

És el document emès per l'Administració competent sobre la base de l'informe tècnic presentat i de les comprovacions que l'Administració pugui realitzar, en virtut del qual es qualifica la idoneïtat de l'edifici.

CERTIFICAT D'APTITUD D'INSPECCIÓ TÈCNICA DE L'EDIFICI	
<input type="checkbox"/> APTE	<input type="checkbox"/> Sense deficiències.
	<input type="checkbox"/> Amb deficiències lleus que cal esmenar.
<input type="checkbox"/> NO APTE	Existència generalitzada de deficiències que per la seva importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. Cal adoptar amb caràcter immediat les corresponents mesures de seguretat.

- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Ens Locals interessats en assumir la competència
(prèvia comunicació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya)

Els Ens Locals mantindran comunicació per via electrònica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè aquesta disposi d'informació actualitzada sobre l'estat de tramitació dels expedients així com dels certificats d'aptitud emesos.

- La Llei del Dret de l'Habitatge estableix que en la transmissió d'habitatges, el transmissent ha de lliurar a l'adquirent còpia autenticada del Certificat d'Aptitud si aquest fos obligatori.

(art. 65.e de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge)

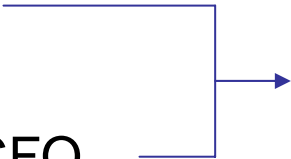
- El Decret preveu que els adquirents puguin exonerar de manera expressa als transmissents de l'obligació de lliurar-los el Certificat d'Aptitud.

(art. 12 del Decret 187/2010)

- La vigència del Certificat d'Aptitud serà de 10 anys i caldrà renovar-lo seguint el mateix procediment, dins l'any següent al de la seva caducitat.
- L'administració pot revocar la seva vigència, si l'edifici ha perdut les condicions que varen determinar l'atorgament.
- La vigència del Certificat queda subordinada a mantenir els requisits exigits per la seva concessió.

TEDI

(màxim 24 mesos d'antiguitat)

- sense deficiències
 - amb deficiències + CFO
- 
- A diagram consisting of two horizontal lines, one above the other, connected by a vertical line on their right ends. From the right end of this vertical line, a horizontal arrow points to the right, towards the text 'CERTIFICAT APTITUD'.
- CERTIFICAT APTITUD
- per demanar ajuts públics a la rehabilitació