

Una de cada tres inspecciones técnicas de edificios detecta deficiencias que comprometen su seguridad

La ITE, que se aprobará este año, supone un desembolso medio por vecino de entre 60 y 100 euros

Casas a prueba

AZUCENA GARCÍA BILBAO

Más del 80% de los edificios españoles supera los 20 años; y de ellos, casi un 45% suma más de cuatro décadas. Son construcciones antiguas, caracterizadas habitualmente por el mal estado de la fachada, la fragilidad de la estructura o la corrosión de los cimientos. Síntomas inequívocos del paso del tiempo que, si no se reparan, pueden llegar a sepultar bajo toneladas de escombros los recuerdos de familias enteras. En ocasiones, hasta sus vidas.

Para evitar desenlaces tan dramáticos como los ocurridos en marzo del año pasado en Madrid —cuatro derrumbamientos con un balance de otros tantos muertos en menos de un mes— numerosos municipios, entre ellos, los del País Vasco, trabajan a contrarreloj para aprobar la Inspección Técnica de Edificios, una ordenanza de carácter local que obliga a los vecinos a conservar y mantener los inmuebles en óptimas condiciones de seguridad una vez que sobrepasen una determinada edad, que oscila, según los distintos ámbitos territoriales de aplicación, entre diez y veinte años. La mayoría de los españoles deberá observar esta norma desde finales de año.

Sólo para propietarios

La ITE, tal y como se conoce por sus siglas a esta revisión, pretende identificar deterioros, vicios, fallos o déficits de mantenimiento en los edificios; analizar pormenorizadamente su estado de conservación; clasificar, por orden de gravedad, las deficiencias registradas y evaluar las posibles consecuencias. En definitiva, un procedimiento similar al de la ITV automovilística, pero aplicado al ladrillo. «Las administraciones han ido asimilando la conveniencia de potenciar el mantenimiento como un instrumento clave para prevenir daños —señala un portavoz del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco—. En la actualidad, la ITE se está estudiando con los colegios profesionales. Nuestra intención consiste en incluirla en la nueva Ley de Edificación Vasca y sacar un decreto. Con toda seguridad, verá la luz en el segundo semestre de 2003», detallan las mismas fuentes.

Sus promotores confían en que esta iniciativa constituya el mejor remedio preventivo contra los males que afectan a numerosas viviendas de nuestro parque inmobiliario; sobre todo, en los casos antiguos de las ciudades. Un catálogo de viejos edificios que requieren a menudo importantes

obras de rehabilitación. Cuando la normativa entre en vigor, un especialista autorizado —arquitecto, arquitecto técnico o aparejador— analizará la cimentación y estructura, la cubierta, la fachada y las redes de suministro y evacuación de aguas. «Si la comunidad de propietarios considera oportuno examinar además otras partes, la intervención quedaría desvinculada de la ITE», advierten responsables de Vivienda.

El procedimiento es sencillo. Tras la toma de contacto entre el técnico y el cliente —en este caso, un representante de la comunidad de vecinos— se formaliza un contrato que detalla las reparaciones efectuadas en los últimos años y especifica las áreas del inmueble a inspeccionar. Posteriormente, se da forma al denominado Plan de Visita, que incluye estrategias personales y colectivas de seguridad (casco, guantes, ropa, señalización, vallados...), y se comunica al propietario la fecha de revisión. «Según las normativas ya aprobadas, y de aplicación en diversas ciudades españolas, corresponde a los propietarios efectuar este examen; en ningún caso tiene obligación de hacerlo quien ocupe un inmueble en régimen de alquiler», puntualiza la empresa de valoraciones Tinsa.

Más vale prevenir

El pilar básico de la inspección es la acumulación de datos. «Se recoge información tanto de la estructura interna del edificio como de las manifestaciones patológicas observadas a simple vista. Si se descubren indicios de un problema, se efectúan pruebas complementarias, como las catas», explican responsables del Gobierno Vasco. A continuación, se elabora un informe sobre el estado de conservación de cada elemento y las fallas que se detectan en ellos.

Este informe, junto con el mate-



EN LA RUINA. Ocho personas resultaron heridas en 2001 al desplomarse un inmueble de Madrid. / EFE

rial gráfico y el historial constructivo y patológico del edificio, sustenta el dictamen final. Una resolución que establece las posibles causas que han motivado los deterioros y establece las intervenciones necesarias para subsanarlos. «El mensaje que se debe hacer llegar a los ciudadanos es que resulta mucho más barato un mantenimiento preventivo, que no otro correctivo; es decir, hay que evitar el gasto, seguramente mucho mayor, que supone arreglar algo cuando ya se ha estropeado», recalca Alfonso Garagorri, responsable de Urbanismo y Vivienda del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

En las ciudades en las que la ITE ya está implantada, el coste de la

inspección se pacta libremente con el técnico. La cantidad suele oscilar entre sesenta y cien euros por vecino, aunque los honorarios varían según las características del edificio: superficie, altura, grado de ocupación... Los expertos exigen a la Administración que apruebe ayudas económicas para incentivar la prevención. «Se deben conceder subvenciones tanto para pasar la ITE, como para los casos en que ésta resulte desfavorable y fuerce la reparación de los elementos dañados, lo que, consecuentemente, incrementaría el gasto», señala Garagorri.

Una apreciación que se torna especialmente relevante si se tiene en cuenta que una de cada tres inspecciones dictamina la necesi-

PROYECTO VASCO

- **Qué es:** revisión periódica que han de pasar todos los edificios en función de su antigüedad.
- **Aspectos chequeados:** estado general de la estructura, cimentación, fachadas interiores, exteriores y medianeras, cubiertas, azoteas, fontanería y red de saneamiento.
- **Deficiencias frecuentes:** defectos en estructura, cubierta, cornisas, fachadas y medianeras, así como en las instalaciones de fontanería y saneamientos.
- **Calendario:** tendrán prioridad los edificios construidos antes de 1930 y, en un grupo paralelo, los que cumplan 20 años. Las inspecciones sucesivas se realizarán cada 10 ó 15 años.
- **Plazos:** si la inspección es desfavorable, el propietario suele contar con tres meses para hacer las obras oportunas.
- **Sanciones:** no pasar la ITE en el periodo correspondiente o incumplir el dictamen puede acarrear multas superiores a 600 euros.
- **Información:** cada Ayuntamiento editará un listado público para que los propietarios conozcan la fecha de revisión. Además, se enviará una carta al presidente de la comunidad de vecinos avisándole de la misma.

«La rehabilitación de un bloque cuesta 90.000 euros de media»

dad de llevar a cabo posteriores tareas de rehabilitación. Sólo en Madrid, con 180.000 inmuebles obligados a pasar la inspección porque ya han superado los veinte años, de las 25.000 revisiones realizadas hasta la fecha, casi la mitad evidenciaron la existencia de serias deficiencias. En general, la reparación media de un edificio exige un desembolso de 90.000 euros.

Algunos municipios otorgan subvenciones a fondo perdido a los inquilinos con ingresos más bajos. Es el caso de Madrid, cuyo Ayuntamiento ha firmado además un acuerdo con seis entidades bancarias para financiar hasta el 100% de las obras de rehabilitación. «Se calcula que, en la actualidad, en España se invierten unos 18.000 millones de euros anuales en la conservación de edificios, pero sólo el 30% de esta cifra se destina a mantener en buen estado las viviendas, que, sin embargo, representan el 90% de los inmuebles censados», recuerda Garagorri. «La vivienda debe ser siempre el lugar más seguro, pero tiene una duración limitada. Por eso hay que acostumbrarse a repararla», concluye.

Cimientos normativos poco sólidos

A. G. BILBAO

Aunque la implantación de la ITE se encuentra todavía en fase de estudio en el País Vasco, diversas localidades del resto de España ya pueden contar una larga experiencia en este ámbito. Una práctica que ha puesto al descubierto las virtudes y debilidades del sistema. Barcelona fue la pionera, justo antes de la celebración de los

Juegos Olímpicos de 1992. Desde aquel programa municipal 'Barcelona, ponte guapa y segura', la ciudad ha invertido cerca de 22 millones de euros en más de 25.000 actuaciones; la mayoría, relacionadas con arreglos en fachadas.

En Madrid, la ITE comenzó a aplicarse a finales de 2000 y, durante sus primeros doce meses, «mostró un relativo fracaso». Así ilustra Alfonso Garagorri,

membro del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid: «La ordenanza se aprobó en el último periodo del año, con lo que, aún en octubre, muchos propietarios no habían pasado la inspección. El Ayuntamiento concedió otros seis meses, pero, de nuevo, en mayo y junio de 2001 se produjo una avalancha de peticiones. No había personal y resultaba casi imposible alquilar anda-

mios para cubrir la demanda. Cuando se acerca el final de un plazo, la gente se pone nerviosa; pero, antes, se relaja demasiado».

El parque de inmuebles a inspeccionar en España es muy amplio, y esta labor requiere mucha previsión para evitar cuellos de botella. «No basta aplicar sanciones por incumplimiento. Hay que mejorar también las campañas de información», que, hasta la fecha, se resumen en un listado editado por los ayuntamientos y una carta enviada a cada comunidad de vecinos.