

El profesional ante la inspección técnica de edificios

Luis Jurado

Arquitecto

Director del curso sobre la ITE del Colegio de Arquitectos de Madrid

Divulgador sobre edificios en Cursos, Jornadas y Eventos técnicos

EN LUGAR DE TENER UNA SOLA ITE, EN REALIDAD TENEMOS CIEN ITES DIFERENTES

Dar recomendaciones a los técnicos con relación al modo de realizar la Inspección Técnica (ITE) de un edificio tiene sus dificultades.

En primer lugar, en España no existe una sola ITE. Contamos con tantas ITEs distintas como municipios han aprobado ordenanzas sobre el tema. No hay dos ordenanzas iguales. Aunque es evidente que unos textos están inspirados en otros anteriores, cada una tiene su particularidad sobre contenido, alcance, método de inspección, documentación anexa, calendario de revisiones, etc, etc.

A un profesional que quiere hacer bien su trabajo, se le ocurren las siguientes preguntas:

- ¿Por qué en Zaragoza, las ITEs sólo pueden ser favorables y en otros municipios, se admiten las ITEs tanto favorables como desfavorables?
- ¿Por qué en los municipios de Cataluña, la ITE sólo es obligatoria para los edificios de vivienda y en los demás municipios, se inspeccionan todos los edificios con independencia de su uso?
- ¿Por qué en Sevilla, la primera ITE se hace a los 20 años de la construcción y en Zaragoza, se hace a partir de los 51 años?
- ¿Por qué en Málaga el plazo entre ITEs puede ser de 15 años y en Castilla La Mancha es sólo de 5 años?
- ¿Por qué en unos municipios hay que inspeccionar la electricidad y en otros no?
- ¿Por qué en unos municipios hay que valorar las obras de subsanación y en otros no?
- ¿Por qué en unos municipios hay que adjuntar un plano de situación y en otros no?
- ¿Por qué en unos municipios hay que adjuntar fotografías y en otros no?



EL MÉTODO DE INSPECCIÓN LO DEBERÍAN DE FIJAR LOS TÉCNICOS, PERO REALMENTE LO FIJAN LOS PROPIETARIOS

Todas las ordenanzas aceptan las inspecciones visuales salvo que los técnicos inspectores exijan la obtención de datos a partir de pruebas complementarias de diagnóstico.

Este hecho en la realidad no se produce. Como los propietarios entienden la ITE como un mero trámite, intentan pasarla con el mínimo gasto. Veamos algo que ocurre cuando una comunidad de propietarios que pide presupuesto a dos profesionales para realizar la ITE de su edificio. Puede suceder algo paradójico. Supongamos que uno de ellos es un buen profesional que ante la sospecha de daños ocultos, considera útil la información complementaria de unas pruebas de diagnóstico. A su presupuesto de honorarios tendrá que incluir sin duda los gastos derivados de ello. Si en paralelo, otro profesional menos experimentado se conforma con realizar una simple inspección visual, su oferta será obviamente más baja. La comunidad de propietarios al final optará por elegir el presupuesto más barato y pondrá su edificio en manos del profesional menos conveniente.



Esta situación es la que se produce en la realidad. Y seguirá pasando mientras que las distintas administraciones no desarrollen políticas efectivas a favor de la conservación de los edificios. Si no hay políticas en este sentido, los propietarios no son conscientes de la importancia que tiene invertir en un mantenimiento continuado de los edificios.

Invertir en mantenimiento supone detectar deficiencias a tiempo y por tanto, ahorro. De este modo, encargar la ITE al profesional más capacitado, aunque resultara más caro, sería invertir mirando al futuro.



UNA ITE VISUAL ES INADMISIBLE EN EL SIGLO XXI

Para entender la falta de lógica de las ITEs visuales en la actualidad, basta con hacer un símil sanitario. Está claro que a nadie le resulta fiable un chequeo médico realizado visualmente por un doctor por mucho "ojo clínico" que tenga. Cualquier ciudadano se queda más tranquilo si el reconocimiento incluye ciertas pruebas complementarias de diagnóstico como simples radiografías o análisis de sangre u orina.

Es sorprendente que en pleno siglo XXI, los edificios se sigan reconociendo visualmente como hace quinientos o mil años atrás. Es ilógico desaprovechar todo lo que nos ofrece hoy la ciencia denominada "Patología de la construcción" mediante los distintos instrumentos que pone a disposición de los técnicos. Unos sirven para medir parámetros técnicos y otros para monitorizar registros periódicos de esos datos y ver cómo evolucionan en el tiempo. A modo de ejemplo, digamos lo útiles que pueden ser en el contexto de la inspección, los datos obtenidos por instrumentos que miden las dimensiones y la variación de una grieta o de una fisura, que comprueban la capacidad resistente de un elemento de hor-

FICHA RESUMEN

Autor: Luis Jurado

Título: El profesional ante la inspección técnica de edificios

Resumen: Los derrumbes ocurridos en Madrid durante el verano de 2015, han puesto en cuestión la efectividad de la actual Inspección Técnica de Edificios (ITE). Pero lo sucedido también ha afectado a los profesionales que realizan las inspecciones. Por ello, conviene plantear una serie de cuestiones para que puedan desarrollar mejor su trabajo.



migón, que confirman la corrosión de unas armaduras metálicas ocultas o que denotan el grado de humedad de un elemento constructivo.

Para que la ITE sea eficaz, debe incluir inevitablemente pruebas complementarias de diagnóstico. Así el arquitecto o el arquitecto técnico, contarán con datos documentados que les facilitarán la obtención de conclusiones acerca de la favorabilidad o desfavorabilidad del edificio inspeccionado.



LA ITE CARECE DE PROTOCOLOS QUE INDIQUEN COMO HA DE REALIZARSE

Ninguna ordenanza establece un procedimiento obligatorio o recomendado sobre el modo de realizar una ITE. Por ello, cada técnico en base a su experiencia desarrolla su propio modo de inspeccionar un edificio.

Es evidente que al técnico encargado de inspeccionar un edificio, siempre le resulta imposible pretender ver todas las habitaciones de cada una de las viviendas de todas las plantas del edificio. Siempre habrá depen-

dencias inaccesibles por algo tan simple como estar dotadas de una cerradura cuya llave sólo está en el bolsillo de una persona ausente. En esta situación al técnico le toca aplicar su sentido común a partir de ciertos datos que el propio edificio le ofrece.

Ante la realidad de la existencia de dependencias no accesibles, al técnico no le queda más remedio que recurrir a lo que podría denominarse como "método inteligente de inspección" que siempre debe hacerse bajo cuatro premisas:

- La planta más alta del edificio tiene que ser inspeccionada en su totalidad porque es en ella donde se manifestarán todos efectos de deficiencias originados en la cubierta y por la acción sobre ella de la intemperie.
- La planta más baja del edificio tiene que ser inspeccionada en su totalidad porque es en ella donde se manifestarán todos efectos de deficiencias originados en la cimentación y por la acción sobre ella del terreno.
- En caso de no poder acceder a una vivienda situada en una planta intermedia, se deberá reconocer el estado de sus contiguas: la situada encima, la situada debajo, la situada a su derecha y la situada a su izquierda.
- En caso de existir viviendas o locales en el edificio, con independencia de la planta en que se hallen, que lleven cerrados mucho tiempo y sin utilizarse, éstos deberán inspeccionarse en su totalidad.

La imposibilidad de cumplir alguna de estas cuatro premisas es motivo suficiente para que el técnico decline firmar el acta de inspección, al carecer de datos imprescindibles para poder pronunciarse sobre el estado de conservación del edificio.



LA NECESIDAD DE PODER ACREDITAR LO REALMENTE VISTO AL HACER UNA ITE

El gran problema de los técnicos inspectores es la responsabilidad. Y los servicios de asesoramiento de los colegios profesionales reconocen que los técnicos tienen dudas sobre la responsabilidad que asumen como inspectores.

Hoy en día no hay jurisprudencia que determine cuáles deben ser las buenas prácticas con relación a la ITE. En tanto no hablen los jueces, y tras los dos derrumbes de Madrid sin duda lo harán, no sabemos si los técnicos tienen que poner más celo profesional al hacer las inspecciones o les será imprescindible emitir su dictamen contando inexcusablemente con datos derivados de medios complementarios de diagnóstico.

El gran problema siempre es demostrar que lo se expresa en el acta de inspección se corresponde con lo realmente inspeccionado. Máxime cuando el estado de conservación de los edificios no se mantiene suspendido en el tiempo. Un elemento constructivo puede estar hoy en correcto estado y un mes o un año después presentar lesiones consecuencia de la acción de la intemperie o derivadas de una obra inadecuada.

Por ello, los técnicos se afanan en conocer las caudelas que deben tener al inspeccionar un edificio. Lo que es evidente es que nadie se puede retrotraer en el tiempo. Por ello, es complicado demostrar qué es lo que realmente se vio y en qué estado se vio.

Igual que demostrar que lo ahora está mal y no se reflejó en el acta, es porque estaba bien cuando se hizo la inspección en lugar de sospechar que no se indicó porque el técnico no lo inspeccionó. En el documento, sólo se solicita enumerar lo que está mal en el edificio, por lo que se podría deducir que todo lo demás está bien debido a que no se menciona.

La recomendación que hay que hacerle al técnico inspector es dejar prueba visual de lo que se ha visto realmente y de cómo estaba cuando se vio. Por tanto, es muy aconsejable grabar un sencillo vídeo o hacer un reportaje fotográfico amplio, recogiendo el estado de todas las zonas inspeccionadas del edificio. Es muy importante que este vídeo o reportaje fotográfico recoja sobre todo, lo que está bien en la fecha del reconocimiento del edificio, porque lo que está mal ya va a ir descrito con más o menos amplitud en el propio acta de inspección.

Sin embargo, estas pruebas audiovisuales no todos los ayuntamientos aceptan que vayan unidas al acta de inspección como documentación complementaria. En caso negativo, los técnicos inspectores deberán consultar con las asesorías jurídicas de los colegios profesionales para que les indiquen el modo para que sirvan como prueba fehaciente del estado de lo realmente inspeccionado.



LAS ZONAS COMUNES NUNCA MIENTEN

Cuando el técnico es contratado para realizar la inspección de un edificio de propiedad horizontal se va a encontrar antes dos tipos de dependencias: las zonas comunes y las zonas privadas.

Se puede asegurar que una pista inicial para ir intuyendo cual es el estado de conservación de un edificio, parte de la simple observación del aspecto que presentan sus zonas comunes. Las zonas comunes responden siempre a la gran verdad que establece que lo que es de todos, al final no es de nadie. Y por eso, los elementos comunes son los que reciben siempre menor inversión en mantenimiento.

Las zonas comunes le comunican al técnico inspector más información que las zonas privadas porque está claro que los propios residentes ya se encargan de tener siempre presentable el interior de sus viviendas llegando incluso a reparar por sí mismos cualquier pequeño defecto que aparezca o a camuflar tras un mueble o una cortina cualquier signo evidente de lesiones constructivas.

Es por ello que la inspección al detalle de los elementos comunes es determinante al dictaminar la favorabilidad o desfavorabilidad de la ITE de un edificio. Esta circunstancia incluso responde a una regla por la cual es inversamente proporcional al grado de utilización de la dependencia en cuestión. Si en el portal o en la escalera que se usan todos los días, el celo sobre mantenimiento a veces brilla por su ausencia, que no ocurrirá en las dependencias comunes que no se utilizan habitualmente. Me refiero sobre todo, a los torreones del ascensor y a los cuartos olvidados de instalaciones obsoletas. Por experiencia, es muy importante inspeccionar con detalle zonas del edificio como el lugar donde se ubicó una antigua caldera, o el antiguo depósito para almacenar el carbón o las astillas. Y de paso, algo que se repite mucho

últimamente como son las porterías y las viviendas de los porteros que han quedado fuera de uso a la jubilación de los mismos y que no pueden ser utilizadas por estar en plantas bajo rasante.



LA ITE DEL FUTURO EN EL IEE

En el futuro existe la creencia de que la ITE desaparecerá al ser sustituida por el Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Pero esto no es así. Simplificando, diremos que el IEE será una carpeta donde se incluirán tres documentos. Y de estos tres documentos. El primero de ellos es la ITE. Por tanto la ITE seguirá existiendo aunque formando parte de otro documento de más rango.

Ya sea en el contexto actual o en el futuro contexto del IEE, hacer una ITE con todo lo expuesto es evidente que no es fácil. Esperemos que algún día los técnicos inspectores hagan la ITE contando las siguientes tres circunstancias:

- Una única normativa que unifique la ITE con independencia del municipio donde se emplaza el edificio.
- Un protocolo de inspección que incluya obligatoriamente pruebas complementarias de diagnóstico cuyos resultados se añadirán como anexo al acta de inspección.
- La opción de aportar documentación adicional de tipo audiovisual que sirva para acreditar claramente el verdadero estado del edificio inspeccionado en la fecha de su inspección.

De este modo, la ITE será más efectiva y ello redundará no sólo en los técnicos que sabrán cómo hacer mejor su trabajo, sino sobre todo en los propietarios que tendrán mejor conservados sus edificios, que no conviene olvidar, son su mayor bien patrimonial.