

ANALISIS DE LAS PATOLOGÍAS DE LA
EDIFICACION DESDE EL MARCO DE LA
INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y SEGURIDAD INTEGRAL EN EDIFICACIÓN
TRABAJO FIN DE MÁSTER. ITINERARIO DE PROFESIONAL

CURSO ACADÉMICO 2012-2013

TÍTULO:

ANÁLISIS DE LAS PATOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN DESDE EL MARCO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

AUTOR/A:

M^a YOLANDA GARRIDO ARROYO

TUTOR/A ACADÉMICO:

D.BONIFACIO JAVIER ORDÓÑEZ GARCÍA

DEPARTAMENTO DE LA INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS DE INGENIERÍA

E.T.S DE INGENIERÍA, CANALES Y PUERTOS

RESUMEN:

Este trabajo pretende estudiar las patologías de la edificación desde el punto de vista de la Inspección Técnica de los Edificios. Para ello se realizará un estudio macro de las Inspecciones Técnicas de los Edificios realizadas en el municipio de Granada en el que se aporta información referente a las edificaciones inspeccionadas, concluyendo en un análisis micro de 44 ITE, en que se analiza el contenido de las mismas relacionando las deficiencias tipo detectadas a través de la Inspección Técnica de Edificios.

Además se realiza una visión de la evolución de las Inspecciones Técnicas de Edificios en España desde su comienzo a nuestros días, aportando la perspectiva de otros modelos utilizados en Europa.

AGRADECIMIENTOS

Quisiera agradecer a D. Javier Ordóñez García, por su ejemplar tutela y ayuda en la dirección de este trabajo.

A los Servicios Técnicos de Conservación del Ayuntamiento de Granada por su colaboración y agradecerles la documentación facilitada.

A Sergio y a Nieves por su ayuda y colaboración.

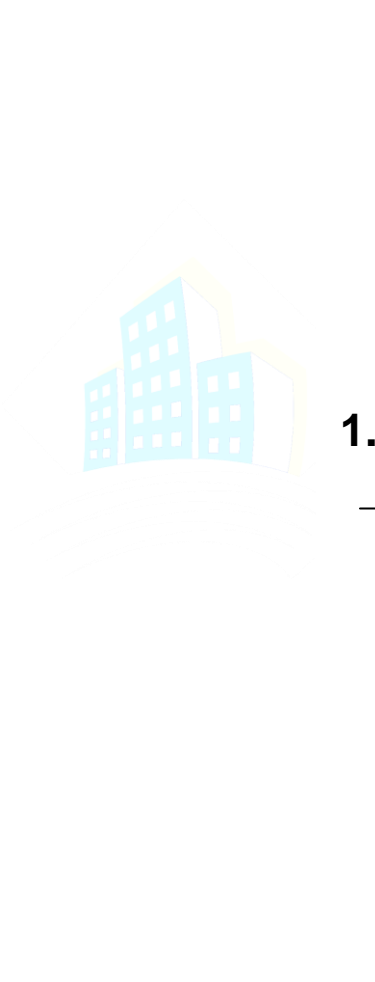
A Rafa, por su apoyo, comprensión y paciencia infinita.



INDICE

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	01
2. ANTECEDENTES	05
2.1.DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS	09
2.2.MARCO NORMATIVO	14
3. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS DESDE LA PERSPECTIVA EUROPEA	23
3.1.ITALIA	25
3.2.FRANCIA	28
3.3.REINO UNIDO	32
4. EL FUTURO DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	35
5. METODOLOGÍA	39
5.1.ANÁLISIS MACRO	46
5.2.ANÁLISIS MICRO	52
6. RESULTADOS	55
6.1.RESULTADO DEL ANÁLISIS MACRO	57
6.2.RESULTADO DEL ANÁLISIS MICRO	65
7. CONCLUSIONES	75
8. FUTURAS LÍNEAS DE TRABAJO	79
9. BIBLIOGRAFÍA	83
10. ANEXOS	87
10.1. ANEXO I: TABLA DE DATOS MUESTRA MICRO INSPECCIONES TÉCNICAS EDIFICIOS.	



1. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se realiza un estudio en detalle de lo que son las Inspecciones Técnicas de los Edificios (en adelante ITE).

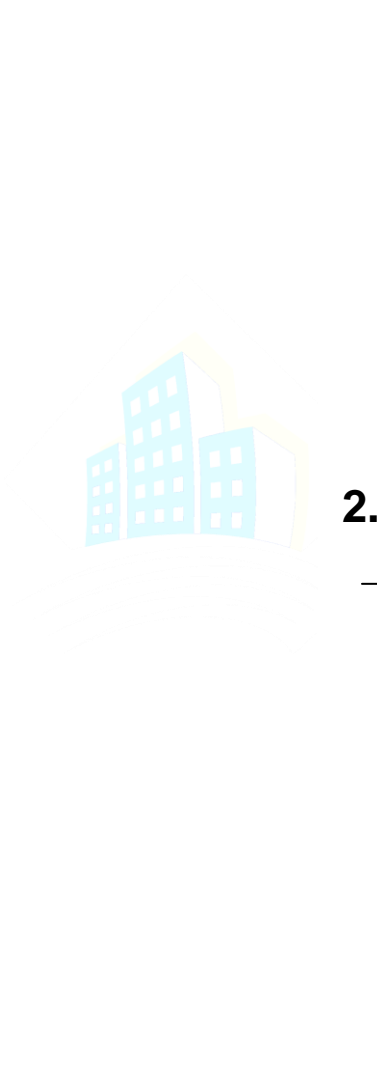
Se realiza una descripción de las ITE en cuanto a objetivos, contenidos, autorías, obligatoriedad y finalidad de las mismas.

Se muestra una visión de la evolución de las ITE en España desde su comienzo hasta nuestros días, aportando además, la perspectiva de otros modelos utilizados en Europa.

Para ello se han realizado dos análisis complementarios, uno macro y uno micro.

Del análisis macro de las ITE en el en el municipio de Granada, se obtiene información sobre las edificaciones inspeccionadas en los diferentes distritos de la ciudad; tipologías constructivas, usos, localización de síntomas y resultados de los informes.

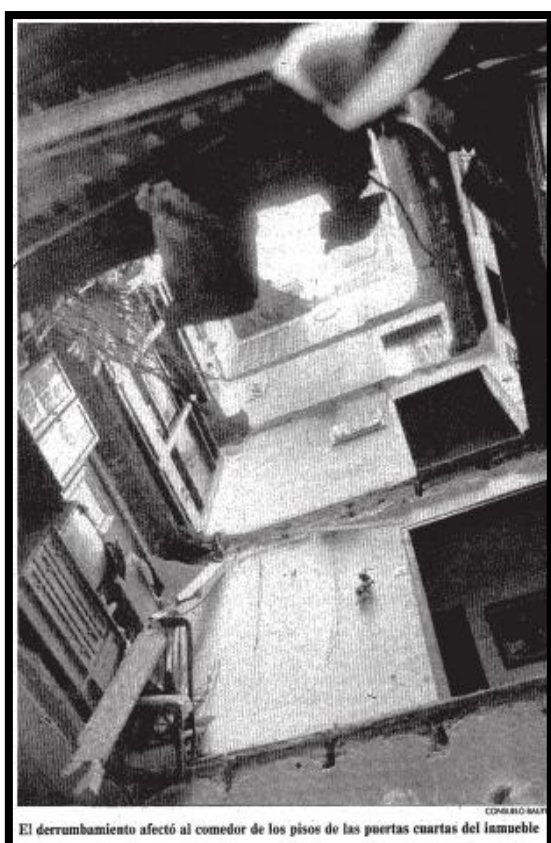
Del análisis micro, realizado sobre una muestra de 44 ITE, se obtiene un mayor nivel de detalle de las patologías existentes en las edificaciones analizadas así como una serie de recomendaciones realizadas por los técnicos autores de dichos informes.



2. ANTECEDENTES

En España, las Inspecciones Técnicas de Edificios surgen como consecuencia de un accidente: el accidente del “Turó de la Peira”. Hasta aquel momento nadie se había planteado, o muy pocos, su necesidad.

Aunque se habían producido varios accidentes relacionados: hundimiento de una fábrica en barrio de Gracia en 1962, hundimiento de un edificio en Badalona en 1989, cierre de la Escuela Rius i Taulet, también en 1989; la magnitud del problema pasó inadvertida hasta que en el 11 de Noviembre de 1990 se derrumbó el interior de un bloque de viviendas en el barrio barcelonés de Turó de la Peira, resultando una persona muerta y dos heridos graves y produciéndose el desalojo de una treintena de personas.



Fuente: Periódico La Vanguardia .Publicación 24-11-1990

Cuando los técnicos revisaron el estado de la vivienda siniestrada, observaron que las vigas, hormigón aluminoso, estaban en un lamentable estado, presentando los caracteres de la aluminosis. Inmediatamente se revisaron otras viviendas en el mismo barrio, procediéndose al desalojo de tres bloques, al apuntalamiento de más de cien viviendas y establecimientos comerciales, y a un estudio más detallado, del que resultó la recomendación de demoler 369 viviendas. Poco después estos estudios se ampliaron a otros barrios y localidades. (Más de 1300 viviendas afectadas).

El informe pericial encargado señalaban dos factores causantes del siniestro: el deterioro de las viguetas de hormigón aluminoso fabricadas in situ y el deficiente mantenimiento de la terraza de la finca derruida (escasa conservación de los edificios afectados).

En cuanto a la primera causa señalaba el informe establecía que el uso de cemento aluminoso no podía considerarse una anomalía, ya que los conocimientos en el año de su construcción, 1953, no eran los mismos que se tienen en la actualidad: Inexistencia de reglamentación y poca difusión de los conocimientos técnicos adecuados.

En lo relativo al *deficiente mantenimiento de la finca*, el informe señalaba que la ampliación de uno de los áticos modificó la superficie de la terraza y añadió una solera sobre la anterior. Tras las obras, aumentaron las filtraciones de agua y de humedad, que incidieron sobre las vigas. Estas causa externas influyeron en el derrumbe en la misma medida que la degradación de las vigas por aluminosis.

La utilización del cemento aluminoso en los años 50-70 fue particularmente intenso en Cataluña (Barcelona), por lo que después de este accidente se realizó un estudio del estado en el que se encontraban los edificios en los que se había utilizado este material, el número de edificios afectados por la aluminosis, defectos estructurales o de conservación, y desarrollar

sus correspondientes medidas en función de la gravedad del estado: reparación, refuerzo, sustitución o derribo.

Otras zonas afectadas por esta patología fueron Madrid, Levante, Islas Baleares, Canarias y Aragón.

Se creó una gran alarma social, por lo que fue durante ese periodo cuando se afinaron sistemas constructivos de fácil aplicación para las reparaciones, se legislaron medidas preventivas, se definieron protocolos de inspección y de intervención, se formó a los profesionales, se realizaron las ayudas, se lanzaron campañas de sensibilización ciudadana... Hasta este momento y posteriormente, en España, es escasa la atención a la conservación de edificios. Según una estadística de 1988, España dedicaba sólo un 17,2% de los recursos del sector de la construcción a la rehabilitación.

Los acontecimientos aquí descritos han servido para tomar conciencia social de la necesidad de la realización de una conservación y mantenimiento en los edificios; para que los legisladores españoles se dieran cuenta de la relevancia de adoptar medidas preventivas para evitar accidentes así como de la necesidad de desarrollar instrumentos legales para el cumplimiento del deber de conservación.

SÁBADO, 24 NOVIEMBRE 1990

SOCIEDAD

LA VANGUARDIA 29

El constructor de un piso deberá entregar al comprador reglas para su conservación

VIVIENDA

La Generalitat prepara una ley de la vivienda que insiste en el control de calidad de las construcciones y fomenta la idea de invertir en mantenimiento

MARTA RICART

BARCELONA. — La Generalitat obligará a los constructores a que entreguen a los compradores de un piso un manual en el cual se especifican los datos de edificación del inmueble como, por ejemplo, los materiales empleados, así como instrucciones para su uso y mantenimiento, según el contenido del borrador de la futura ley de la vivienda que prepara la Administración autonómica. El director general de Arquitectura i Habitatge, Francesc Ventura, ha destacado además la necesidad de dedicar mayor atención a la conservación de los pisos.

El borrador del anteproyecto de ley, que el departamento de Política Territorial i Obres Públiques presentará próximamente al Consell Executiu para su aprobación, señala que el "libro del edificio" contendrá los datos de construcción, planos de las instalaciones y servicios, garantías, cargas, protecciones y regímenes del inmueble y una descripción de los materiales y soluciones de edificación empleados, así como instrucciones para el mantenimiento de la vivienda, según explicó Francesc Ventura. Ahora, el comprador tiene derecho a conocer el pliego de condiciones técnicas del edificio, pero no existe un manual concreto ni se exige que sea informado

de conocer a los propietarios e inquilinos. Para el director, uno de los aspectos que deben impulsarse es el seguro. "Poca gente asegura su vivienda en caso de fallo estructural del edificio", indicó.

Una cuestión en que también se insistirá en la futura ley de la vivienda es el control de calidad de las construcciones, aunque, en este aspecto, Ventura aseguró rotundamente que "el control que ya se lleva a cabo ahora no tiene nada que ver con el de 30 años atrás. Ahora, desde el decreto que entró en vigor en 1988, existen medidas muy estrictas en que se comprueba la resistencia del material, las condiciones en que se utiliza y otros aspectos similares". En la normativa que se está elaborando, se introduce un amplio apartado sobre sanciones en casos de infracción de estos controles.

Con relación al Turó de la Peira, tanto Ventura como el subdirector, Climent Solé, coinciden en señalar que "el caso no es aislado y afecta a toda Cataluña, pero no debemos ser alarmistas. En el hundimiento de la calle Cadi confluían una serie de circunstancias que no tienen por qué repetirse en todas las viviendas en que se empleó cemento aluminoso. Por ejemplo, un accidente ocurrido el año pasado en un

bloque de Badalona, también sustentado con estas vigas, no se debió a la humedad sino a unas obras".

Climent Solé reiteró que "la Generalitat no tiene ninguna responsabilidad económica respecto a los bloques del Turó". El subdirector señaló que aunque las viviendas eran de protección oficial, esa categoría a los 20 años, en cualquier caso, "la conservación y mantenimiento depende del propietario".

La Generalitat participa en los estudios que se llevan a cabo para

constatar los daños y buscar soluciones para la reparación de los bloques de la calle Cadi y de los otros del barrio que tienen vigas aluminosas y puedan suponer peligro.

Asimismo, Arquitectures i Habitatge ha encargado a una comisión técnica el estudio para determinar cuántos pisos en Cataluña se construyeron con vigas aluminosas, buscar un sistema para comprobar el estado de estas vigas y la solidez de los edificios y decidir qué medidas deben adoptarse en cada caso.

"Quizás en unos edificios no será necesario actuar y en otros se requerirá un refuerzo o la sustitución", dijo Ventura.

La comisión hará además una estimación del coste de estas actuaciones. La comisión de gobierno del Ayuntamiento de Barcelona aprobó ayer una dotación presupuestaria para hacer frente a los gastos surgidos en el Turó de la Peira a raíz del hundimiento y reclamó que la Generalitat y el promotor Sanjaugly hagan también aportaciones.



Las vigas del bloque se deterioraron con la humedad

El cemento aluminoso continúa en uso

El cemento aluminoso, uno de los componentes de las vigas que amenazan la solidez de los bloques del Turó de la Peira, se sigue fabricando y utilizando, ya que se considera un material tan válido como cualquier otro, siempre que se emplee en condiciones adecuadas. Uno de los tipos de obra en que suele usarse es en construcciones sin-murallas. "Aunque se indicó que la humedad afectó las vigas de este cemento en el Turó, bajo el agua el material resiste porque el nivel de humedad es constante y, en cambio, existe la ventilación de que, al fraguar rápido, la construcción se estabiliza antes", explicó Francesc Ventura.

Este material no es más susceptible que otros a acciones de deterioro, lo que ocurre es que hay una dosificación estricta de sus componentes y unas condiciones de uso", puntualizó Francisco Sánchez, portavoz de la empresa Cementos Molins, la única que fabrica este material en España, desde que en 1928 obtuvo la patente de este de la firma francesa Lafarge.

Sánchez indicó que el cemento nunca ha dejado de fabricarse y exportarse, "aunque en 1977 se prohibió su empleo para fabricar vigas pretensadas, pero en obras de hormigón en masa y armado ofrece garantías".

Cementos Molins está recopilando información sobre partidas de cemento fabricadas y vendidas en los años 50 y 60 para intentar averiguar en qué puntos pudo construirse con vigas de este material.

Fuente: Periódico La Vanguardia .Publicación 24-11-199

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

2.1.1. DEFINICIÓN DE INSPECCION TÉCNICA DE EDIFICIOS

Podemos definir la Inspección Técnica de Edificios (ITE) como la inspección periódica que han de pasar todos los edificios con una antigüedad, según su año de construcción, para acreditar su estado de seguridad constructiva y estructural, cualquier que sea el uso del edificio, y de este modo actuar de manera preventiva, evitando posibles anomalías o deficiencias que pueden suponer un peligro tanto para los inquilinos, residentes y propietarios como para los transeúntes y viandantes.

2.1.2. OBLIGATORIEDAD DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICA DE EDIFICIOS

La inspección técnica periódica de edificios es obligatoria para edificios con una antigüedad superior a 50 años, (las Comunidades Autónomas pueden fijar distinta antigüedad en su normativa), destinados preferentemente a uso residencial, situados en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, (las Comunidades Autónomas pueden establecer otros estándares).

A continuación se muestra una tabla donde se indica la antigüedad y periodicidad de las inspecciones técnicas de los edificios en cada municipio y según normativa autonómica (datos obtenidos del “Observatorio de Inspecciones Técnicas de Edificios”).

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	FECHA NORMATIVA	ANTIGÜEDAD	PERIODICIDAD	MUNICIPIOS CON NORMATIVA ESPECÍFICA
GALICIA	30/12/2002	50	*10	10
PRINCIPADO DE ASTURIAS	22/04/2004	35	5	0
CANTABRIA	22/02/2013	50	15	0
PAIS VASCO	30/06/2006	50	10	1
NAVARRA	-	-	-	0
LA RIOJA	07/03/2007	30	5	0
CASTILLA Y LEON	29/01/2004	40	10	8
ARAGON	17/06/2009	50	*10	2
CATALUÑA	23/11/2010	45	10	1
COMUNIDAD VALENCIANA	20/10/2004	50	5	7
MADRID	17/07/2001	30	10	8
CASTILLA LA MANCHA	18/05/2010	50	5	7
EXTREMADURA	14/12/2001	50	5	0
REGION DE MURCIA	-	-	-	0
ANDALUCIA	17/12/2002	50	*10	17
ISLAS CANARIAS	08/05/2000	10	10 solo edif catalogados	2
ISLAS BALEARES	-	-	-	0

*Periodicidad media según normativa específica.

Fuente: Datos del observatorio ITE. Elaboración propia.

2.1.3. OBJETIVOS Y FINALIDAD DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Los objetivos de la inspección técnica de edificios son los siguientes:

- Conservar los edificios de una ciudad en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato; para prevenir problemas derivados de los daños producidos en la edificación.
- Evitar los problemas de ruina de los edificios.
- Incidir en la obligación del deber de conservación, lo que lleva a la durabilidad de la edificación, manteniendo las condiciones del edificio y su valor.
- Estos tres objetivos los podemos resumir en uno fundamental: *dar cumplimiento al deber de conservación de las edificaciones por parte de sus propietarios.*

2.1.4. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS

- Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2.1.5. CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Cada Comunidad Autónoma tiene su propia normativa y cada Ayuntamiento su ordenanza (*según datos del observatorio ITE, actualmente en España existen 61 municipios con normativa específica*), a través de las cuales se establece el nivel de exigencia para elaborar y cumplimentar el informe técnico.

Una vez inspeccionado el edificio, se levanta acta según modelo oficial de cada ayuntamiento. El informe técnico que se emite a results de esta inspección deberá consignar los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, ornato o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación:

- Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
- Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional y número de referencia catastral.
- Informe sobre el estado general de:
 - Cimentación y estructura.
 - Fachadas exteriores, interiores y medianerías.
 - Conservación de cubiertas y terrazas.
 - Instalaciones.
 - Descripción de los daños y posibles causas; con indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos señalados (incluir presupuesto).

2.1.6. RESULTADO DEL INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

El informe de inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando:

a) Si el resultado es *favorable* por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

b) Si el resultado *no es favorable* por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación. En este último caso de indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- Si es preciso la realización de obras de conservación/rehabilitación no urgentes para dar conformidad a las condiciones establecidas.
- Si es preciso la realización de medidas urgentes de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad.

Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el informe de ITE o requeridas por el órgano de gestión municipal correspondiente, se aportará Certificado Final de Obra, además de los Certificados Técnicos de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad y/o de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable, según modelos oficiales, que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones exigidas.

Es responsabilidad del técnico/s que realicen la inspección, que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

2.1.7. TÉCNICOS REDACTORES

La ITE se lleva a cabo por profesionales cualificados e independientes, facultados legalmente: *arquitectos, arquitectos técnicos, ingeniero, ingeniero técnico o por entidades de inspección técnica homologada y registrada*, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica aplicable.

El propietario es el encargado de contratar al técnico o a la entidad, así como facilitarle la inspección a todas las dependencias del edificio.

2.1.8. RESPONSABILIDAD DE REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

La obligación de realizar la ITE recae sobre los propietarios de los inmuebles, a los que la gerencia municipal les hace conscientes de ella a través de una notificación en la que se establece el plazo que tienen para su cumplimiento. Cada municipio, a través de sus ordenanzas, establece, según el año aproximado de construcción, los periodos y plazos para la inspección técnica.

Todos los propietarios, personas físicas o jurídicas titulares de cualquier tipo de bien inmueble, privado o público, tienen la obligatoriedad de realizar la ITE.

En el caso de viviendas o locales comerciales integrados en una comunidad de propietarios, el deber corresponde a la comunidad.

2.1.9. CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS: MULTAS COERCITIVAS

Si finalizado el año estipulado para la realización de la inspección, según el calendario y la periodicidad establecidos por las distintas ordenanzas municipales, no se ha presentado el acta de inspección, el ayuntamiento ordena su realización, otorgando un plazo de 3 meses para llevarla a cabo. Si se persiste en el incumplimiento, se establece la imposición de multas coercitivas.

Si aún así se persiste en el incumplimiento, el Ayuntamiento puede realizar la inspección a modo subsidiario y a costa del propietario, notificándole la identidad del técnico del técnico que realizará la inspección y el coste estimado de la misma.

Si por parte del propietario, y transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias, se incumplen las órdenes de ejecución de las obras resultantes de la inspección técnica o se paralizan éstas después de haberse iniciado, puede determinarse el inicio de un expediente de sanción urbanística. Si persistiese el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.

2.1.10. GASTOS DERIVADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

El coste de la ITE varía en función de la superficie del inmueble. Se han establecido honorarios de referencia a modo orientativo.

La Ley de la Propiedad Horizontal en su artículo 9 deja claro que es obligación del propietario hacer uso adecuado del inmueble, así como de mantenerlo en buen estado de conservación y contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble.

2.1.11. SUBVENCIONES A LOS PROPIETARIOS PARA REALIZAR LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LOS EDIFICIOS

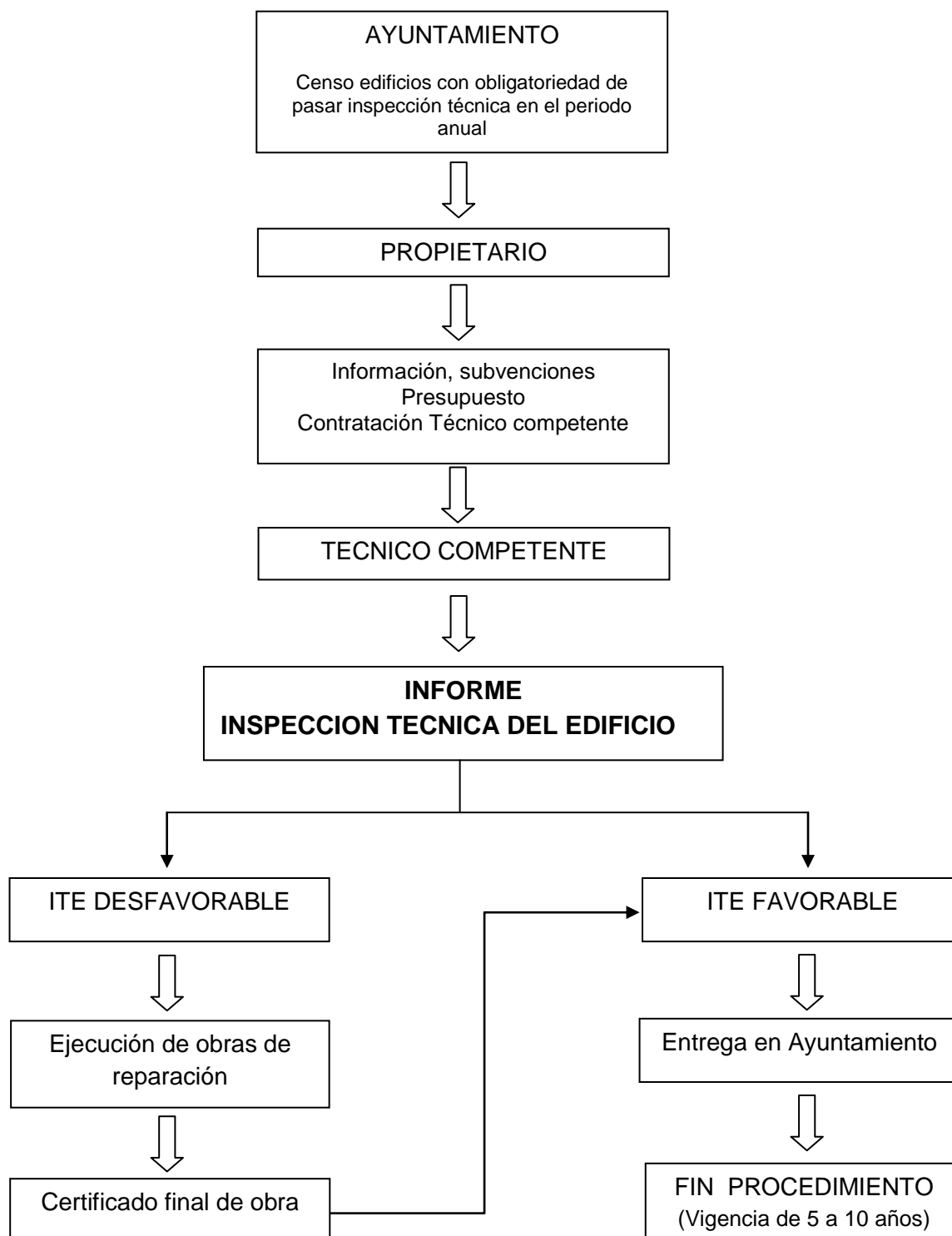
Cada municipio establece un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, para casos de vivienda habitual.

El presupuesto subvencionable estará constituido por los honorarios del técnico/s que hayan realizado el informe de inspección técnica del edificio (ITE).

Tanto requisitos como cantidades quedan regulados en la ordenanza correspondiente.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se podrán establecer por el Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación y situación económica y social de la propiedad.

2.1.12. ESQUEMA DEL PROCESO DE UNA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS



Esquema tipo del proceso de una inspección técnica de edificios. Creación propia.

2.2. MARCO NORMATIVO

En la introducción de éste apartado se ha hecho mención a la necesidad de la existencia de una regulación sobre la conservación y el mantenimiento de los edificios y sobre el deber de su cumplimiento.

En el siguiente apartado mostraremos cómo evoluciona en el tiempo este deber de conservación hasta la inspección técnica de edificios, desde un punto de vista jurídico.

2.2.1. LEGISLACIÓN ESTATAL

La *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*, nos dice:

“Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal.

Artículo 9: 1. Son obligaciones de cada propietario: b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

Artículo 10:....1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad.....”

Es redacción conforme a la *Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*.

El *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, nos habla en su artículo 21 sobre derechos y deberes de propietarios, y en artículo 245 sobre el deber conservación:

“....Artículo 21. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 245. Deber de conservación

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.....”

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece en su Capítulo II, relativo a las exigencias técnicas y administrativas de la edificación, la obligatoriedad de entregar a los usuarios el Libro del Edificio. Este documento contiene, entre otros, información relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Los usuarios están obligados a conservar en buen estado la edificación de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento.

La disposición adicional tercera de la *Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad*, modifica la *Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal*, para obligar a la comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), establece en su artículo 8, relativo al uso y conservación del edificio, que tanto el edificio como sus instalaciones deben utilizarse adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso y que se debe llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, realizando las inspecciones reglamentariamente establecidas, consignándolas en el Libro del Edificio.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en su artículo 9 comenta sobre los deberes y cargas:

“....Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles...”

En cumplimiento de la Ley 51/2003, se incluye en la actual Ley del Suelo el término de accesibilidad.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, en el marco de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

De esta manera, se dota a este instrumento, ya existente en la mayoría de las leyes urbanísticas en vigor, de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existente a los criterios mínimos de calidad exigidos:

“.....Artículo 21. Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.

1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
 - b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.
2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

Artículo 22. Efectos de la inspección.

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, (a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo), quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

Disposición adicional tercera. Aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria.

Las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios sólo serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales y en aquéllos que las Administraciones incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten.

Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán disponer la aplicación de las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios a municipios no comprendidos en el apartado anterior, y

en dicho caso, establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante.

Disposición transitoria primera. Eficacia de las inspecciones técnicas ya realizadas.

Las inspecciones técnicas de edificios realizadas conforme la normativa vigente en el momento de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, mantendrán su eficacia a todos los efectos dentro del plazo que dicha normativa hubiere establecido y, en ausencia de dicho plazo, hasta el 1 de enero de 2020.

Disposición transitoria segunda. Calendario para las inspecciones técnicas.

Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en todos los Municipios a que se refiere la Disposición adicional tercera y en los términos establecidos en la misma....”

2.2.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La *Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, en su artículo 155 nos habla sobre el deber de conservación de las obras y construcciones, y en el artículo 156, sobre la inspección periódica de las edificaciones:

“CAPÍTULO V :La conservación de obras y construcciones, Sección segunda.

Artículo 155. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Artículo 156. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años”.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) establece, en su artículo 6, referido a las condiciones del proyecto, que se incluyan en éste las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado.

Con el fin de armonizar y unificar criterios, la *Orden de 13 de Noviembre de 2001, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio* determina los requisitos sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos (modificada por la Orden de 30 de noviembre de 2009). Sin perjuicio de que, también, pueda ser utilizada para elaborar los Manuales particulares relativos a edificaciones de viviendas existentes.

Por último, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, tiene por objeto fomentar las actuaciones en materia de vivienda y de rehabilitación, en cumplimiento del mandato que el artículo 47 de la Constitución y el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Se pretende realizar actuaciones tendentes a conservar y mejorar o adecuar las viviendas ya existentes o los elementos comunes de los edificios de viviendas, ya sean de titularidad pública o privada.

2.2.3. LEGISLACIÓN MUNICIPAL

Dado que en el presente trabajo se realiza un estudio de las inspecciones técnicas del municipio de Granada, es conveniente el conocimiento de la evolución de las diferentes Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Granada, en cuanto a la obligatoriedad, contenido, plazos...etc. Desde la primera, publicada en el año 2002 hasta la actualmente vigente publicada en el año 2012.

2.2.3.1. ANTECEDENTES

- ✓ Primera Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 26 de Febrero de 2002. (derogada)

En cumplimiento del deber de conservación impuesto por la Normativa urbanística y de régimen de suelo esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Granada de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas a su ámbito de aplicación deben realizar una inspección de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación.

Edificios sujetos a inspección: Obligación de realización de un Informe de Inspección Técnica de edificios por técnico competente, en que se dictaminará si el edificio reúne las condiciones exigibles de seguridad establecidas en Plan General Municipal de Ordenación y los Planes Especiales de Protección, especialmente en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural y cimentación, sistema de cubiertas e instalaciones primarias. Deberá expresar si éste es favorable o desfavorable.

Quedan excluidos de esta obligación los edificios y construcciones de titularidad pública.

Plazo de realización del informe: dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 45 años, siendo renovado periódicamente cada 10 años.

Contenido mínimo del informe de Inspección Técnica de Edificios:

- Plano de situación.
- Fotografías del estado exterior e interior del edificio
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías.
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones existentes.

Conjuntamente con este informe, se entregará una Ficha Técnica de Edificios que detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación y los que resulten necesarios para la adecuada cumplimentación de la inspección.

Plazo de realización del informe: Queda establecido un calendario estableciendo plazos máximos generales de entrega de este informe:

- Edificios +45 años y catalogados: 18 meses.
- Edificios +75 años y no catalogados: 30 meses.
- Edificios entre 60 y 75 años: 48 meses.
- Edificios entre 45 y 60 años: 60 meses.

Si trascurrido este plazo general no se presenta dicho informe, el Instituto Municipal de Rehabilitación podrá realizar la inspección técnica de forma subsidiaria, así como sancionar en los términos establecidos por la normativa de aplicación.

Subvenciones: Se establecen subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes, tanto para la realización del Informe de Inspección Técnica de edificios como para las obras a realizar como consecuencia de una ite desfavorable.

Se constituirá un Registro informatizado de inspección periódica de edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido.

✓ Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 23 de Diciembre de 2003. (derogada)

En relación con la primera ordenanza se realizan las siguientes modificaciones:

Edificios sujetos a inspección: Todos los edificios y construcciones, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, y sea cual sea el destino o uso. Todos los que se encuentren catalogados o protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales de Protección o Catálogos.

Área de aplicación de la misma comprende el ámbito afectado por la delimitación del *Conjunto Histórico de Granada* (Planes Especiales de Protección del Albaicín, Alhambra, Área Centro y Sacromonte).

Plazo de realización del informe: dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere la antigüedad de 50 años, siendo renovado periódicamente cada 10 años.

Contenido mínimo del Informe: El informe técnico que se emite a resultados de la inspección deberá consignar el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, fijando, en su caso, un orden de prioridad, todo ello con la finalidad de asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.

En su caso, deberán determinar también el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

✓ Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 31 de Julio de 2006 (derogada)

Esta ordenanza en cuanto a contenidos y plazos es igual a la de 2003, introduciendo la siguiente puntualización: Para los edificios y construcciones dentro de las áreas completas de *Pza. de Toros-Doctores San Lázaro y Pajaritos*, que a la entrada en vigor de esta ordenanza tengan cumplidos los plazos establecidos, la fecha máxima de presentación del Informe Ite será el 31 de Diciembre de 2.006.

2.2.3.2. Actual Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios, de 23 de Octubre de 2012

Es una Ordenanza ajustada a las innovaciones legislativas producidas en el ámbito urbanístico: En el ámbito estatal se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en la materia por R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo, así como por las directrices técnicas del R.D. 314/2006, que aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) dando cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, y que crea la obligación del usuario para que el edificio se conserve en buen estado mediante un adecuado mantenimiento y se realicen las inspecciones reglamentariamente establecidas para documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación, consignándolas en el Libro del Edificio.

También en este ámbito, se transponen todas las indicaciones del RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, sobre condiciones que a nivel de mantenimiento y conservación pudieran determinar la ejecución de las obras.

En el nivel autonómico se pone atención, principalmente, a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el ámbito local, se tienen en cuenta todas las disposiciones urbanísticas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada vigente.

“Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Granada:

- *La obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios (edificaciones e instalaciones) y demás bienes inmuebles, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad, el uso efectivo y el decoro, de acuerdo con la legislación aplicable.*
- *La regulación de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes.*
- *La reglamentación de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones deben realizar, una inspección técnica periódica de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación, para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación y rehabilitación.*
- *La regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.*
- *La sistemática a seguir y medidas a adoptar en caso de incumplimiento injustificado del propietario de las órdenes de ejecución acordadas y/o del deber de conservación.*

(Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato, habitabilidad y uso según las determinaciones de PGOU de Granada)

Edificios sujetos a inspección: Quedarán sujetos a la realización de la inspección técnica los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 50 años, se encuentren catalogados o no por el Plan General de Ordenación Urbanística y/o Planes Especiales de Protección en desarrollo de aquel, dentro de los ámbitos previstos.

El ámbito de aplicación de la ITE comprende el Conjunto Histórico de Granada (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín y del Sacromonte, Plan Especial de Protección y Reforma Interior Alhambra-Alixares, Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada) y las áreas completas de Plaza de Toros-Doctores-San Lázaro y Pajaritos.

Contenido del informe de la inspección técnica:

Deberán realizarse conforme a los modelos oficiales, quedando conformado por los documentos de Ficha Técnica del Edificio, Informe de Inspección Técnica y Acta de Inspección del Edificio.

El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, ornato o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

Contenido mínimo del Informe:

- a) *Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.*
- b) *Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional y número de referencia catastral.*
- c) *Descripción de los estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias.*
- d) *Desperfectos y deficiencias apreciadas y sus causas, con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:*
 - *Estado general de la estructura y cimentación.*
 - *Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.*
 - *Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.*
 - *Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.*
 - *Estado de conservación de los elementos singulares protegidos reseñados en su ficha de catálogo, en el caso de edificios catalogados.*
- e) *Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.*
- f) *Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.*
- g) *En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados y su coste para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.*

Resultado del informe de la inspección técnica:

- a) *Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.*
- b) *Si el resultado no es favorable por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación.*

En este último caso se indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- *Si es preciso la realización de obras de conservación/rehabilitación no urgentes para dar conformidad a las condiciones establecidas.*
- *Si es preciso la realización de medidas urgentes de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad.*

Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el informe de ITE o requeridas por el órgano de gestión municipal correspondiente, se aportará Certificado Final de Obra, además de los Certificados Técnicos de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad y/o de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable, según modelos oficiales del Anexo 3, que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones exigidas por esta Ordenanza.

El Registro de Inspección Periódica de Edificios y Libro del Edificio:

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro informatizado de Inspección Periódica de Edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se hayan emitido.

Subvenciones a los propietarios para realizar la inspección periódica de los edificios:

- 1. Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes se establece un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definen en esta Ordenanza.*
- 2. El presupuesto subvencionable estará constituido por los honorarios del técnico o técnicos que hayan realizado el informe de inspección técnica del edificio (ITE).*
- 3. Tendrá la consideración de beneficiarios de estas ayudas los propietarios que, acreditando su condición, justifiquen tener unos ingresos anuales inferiores a dos veces y media (2,5) el salario mínimo interprofesional, o inferiores a tres veces y media (3,5) el salario mínimo interprofesional cuando la unidad familiar este compuesta por 4 o más miembros (modelos en el Anexo 3). En las comunidades de propietarios podrán acogerse a las ayudas cada una de las unidades familiares que residan en ellas y cumplan los requisitos señalados.*

Subvenciones para realizar las obras:

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se podrán establecer por el Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación y situación económica y social de la propiedad.”

El 1 de Abril de 2011 se publicó la ordenanza reguladora de conservación de los edificios, que será derogada por la publicada en año 2012. Dado que el contenido de ambas es muy similar en cuanto a desarrollo, contenido y modelos tipo para la realización de los informes, se ha desarrollado la que actualmente se encuentra en vigor.

Tan sólo puntualizar que en los modelos tipo del 2012 respecto a los de 2011, en el Informe de inspección técnica se añade un nuevo apartado, F: Diagnóstico para el sismo, en el que se recogen una serie de recomendaciones constructivas y de diseño definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02.



3. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS DESDE LA PERSPECTIVA EUROPEA

El concepto de las Inspecciones Técnicas en España tiene ya una trayectoria de más de 20 años, que se inició con tímidas medidas que recogían únicamente los elementos exteriores con riesgo para la vía pública y evolucionando hacia inspecciones globales de los edificios. Generándose de este modo “*una cultura de las inspecciones de los edificios*”, conformándose a medida que acontecimientos diversos han ido produciendo presión.

En Europa la realidad es muy variada y ofrece una gran diversidad de opciones más o menos complejas y eficaces.

El 18 de Mayo de 2011 se celebró en Barcelona una Jornada Técnica Internacional sobre la inspección de edificios. Durante el desarrollo de las jornadas intervinieron ponentes de diferentes países europeos, los cuales proporcionaron una visión general de las inspecciones de edificios en sus respectivos países: contenidos, formas de implementación, resultados, balance de la implantación....

Países como Italia, Francia y Reino Unido, estuvieron representados; destacando la semejanza del modelo italiano al español y la complejidad del francés.

3.1. ITALIA ¹

Este modelo aparece en el tiempo junto con el de España. Son similares, e igualmente nace debido a un accidente producido en Roma en la Vía di Vigna Jacobini en el 1998, en el que perdieron la vida 27 personas: tras investigaciones realizadas se descubrió que algunos de los cambios realizados habían afectado a la estructura portante del edificio.

Del mismo modo se observó que el patrimonio arquitectónico romano no podía estar en manos de los propietarios de los edificios sin un control técnico.

Como consecuencia de todo esto, y dado que el 70% de los edificios tenían más de 50 años de construcción, nació la necesidad de un control general del edificio a nivel técnico.

De este modo en 1999, nace el “fascicolo di fabbricato”, un instrumento innovador destinado a realizar un control general de todas las edificaciones romanas así como a la creación de una base de datos digitalizada (control en el tiempo con la actualización obligatoria cada 10 años o en caso de realizar intervenciones importantes), cuya finalidad consiste en la disminución de los accidentes así como contribuir a un correcto mantenimiento de los edificios.

Se establecieron plazos para la entrega del fascicolo: 31 de Marzo del 2006 para todos los inmuebles edificados antes del 1939 y el 31 de marzo del 2007 para aquellos construidos después.

Transcurridos siete años, una sentencia del Tribunal de 2006 anuló su carácter obligatorio.

El Fascicolo del fabbricato

El *Fascicolo del fabbricato* consiste en una inspección efectuada en los edificios con el almacenamiento de datos y documentos relativos a la seguridad del inmueble con la finalidad de descubrir las problemáticas eventuales y proceder a las soluciones antes que se generen situaciones de grave peligro.

La documentación es recogida y evaluada por un técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero civil), que efectúa la investigación y supervisión; una vez

¹ Resumen Ponencia original de Giovanni Manieri Elia, profesor de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Roma 3

concluido el trabajo el Fascicolo es entregado a los propietarios del inmueble y a la administración local.

✓ Contenido del fascicolo:

- Datos de identificación: del inmueble, de la propiedad y del profesional encargado.
- Cuadro A: identificación del edificio (ubicación, datos catastrales...)
- Cuadro B: dibujos técnicos disponibles (planos, elevaciones y secciones de proyecto original y del levantamiento actualizado)
- Cuadro C: descripción de la inspección visual (observaciones efectuadas en el sitio)
- Cuadro D: instalaciones del edificio (descripción y estado de conservación)
- Cuadro E: lista de las intervenciones de seguridad más importantes (realizadas y por realizar)
- Cuadro F: informe de síntesis (evaluación final y propuestas de desarrollo)
- Cuadro F: informe de síntesis (evaluación final y propuestas de desarrollo)

Para la redacción de este documento el técnico debe de realizar una visita al inmueble para evaluar el estado en el que se encuentran sus distintos elementos, anotando todas las anomalías que se detecte: cimentación, estructura, cubiertas, cerramientos, fachada, instalaciones.

Se debe realizar una comprobación entre los planos iniciales y el estado actual, para así detectar los posibles cambios que se han producido y establecer el grado de incidencia.

Para completar, un geólogo se debe realizar un Informe geológico:

- Ubicación del área de investigación, características del edificio.
- Características geomorfológicas observadas in situ.
- Características geológicas - estratigráficas e hidrogeológicas.
- Riesgo de movimiento debido a la presencia de cavidades en el terreno.
- Riesgo sísmico.
- Características geotécnicas del terreno.
- Evaluación general sobre la seguridad.

El técnico de la inspección debe declarar el edificio:

- Sujeto a observación.
- No sujeto a observación.

Datos obtenidos

A continuación se detallan datos obtenidos de los "Fascicolo del fabbricato" presentados desde el año 1999 al año 2006:

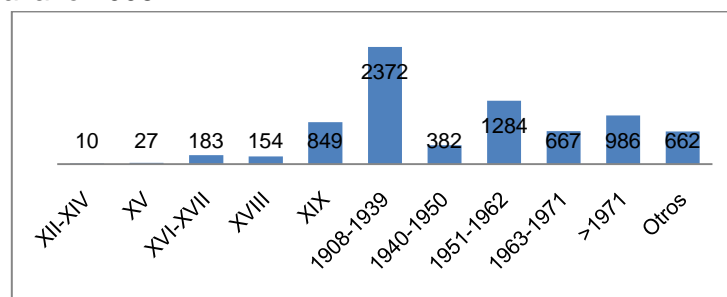


Gráfico antigüedad de los edificios en los que se han realizado "Fascicolo del fabbricato" en Roma

Considerando todos los edificios inspeccionados en Roma , 7576 edificios, resulta que casi la mitad de los edificios estudiados han sido declarados “sujetos de observación”.

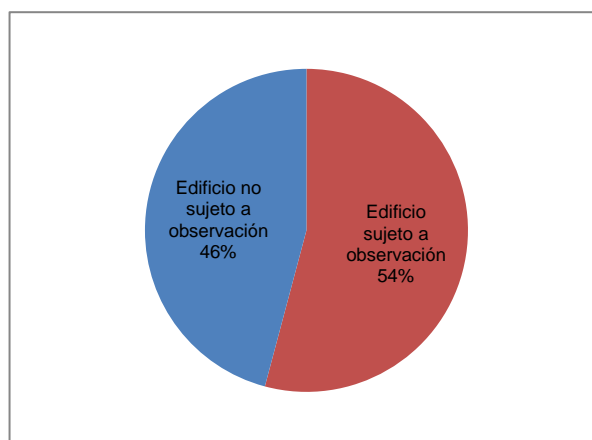


Grafico resultado del Fasciolo

Sólo el 26% de los edificios controlados no muestran deficiencias, mientras que el 74% restante sí. Los factores de las deficiencias detectadas son:

- Grietas 24% (1843).
- Saneamiento 22% (1643).
- Deficiencias documentación 12% (939).
- Cambios en la cimentación 6% (433).
- Cambios en la estructura 6% (472).
- Cambio de uso 4% (272).

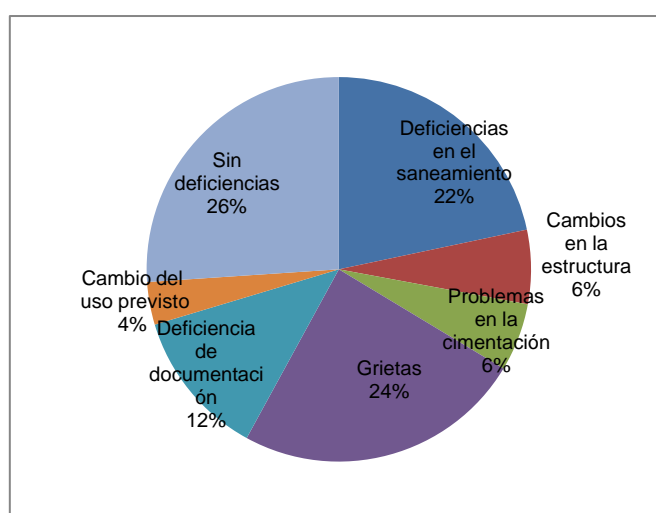


Grafico indicativo de factores de deficiencias identificadas

En conjunto, los datos obtenidos de los Fascicoli muestran los problemas más comunes en determinados tipos de edificios; permitiendo de este modo la realización de acciones correctivas y preventivas.

3.2. FRANCIA²

En Francia, la ley exige que el vendedor de una propiedad debe realizar un “diagnóstico del estado real del inmueble” antes de su venta o alquiler. Dependiendo de la fecha de construcción o de la ubicación geográfica, el vendedor o el arrendador deberán hacer todo o parte de los siguientes diagnósticos técnicos:

a) En el caso de venta:

- Amianto: Se trata de establecer el estado de la presencia o ausencia de materiales o productos que contengan amianto. Se requiere este diagnóstico si la licencia de obras es anterior 1 julio de 1997. El período de validez es ilimitado en caso de ausencia de amianto. Si el amianto está presente, el diagnóstico es válido durante 3 años. Es aconsejable hacer revisiones
- Termitas o estado parasitario: Al efectuar si el edificio está situado en una zona declarada infestada por la Prefectura. Válido 6 meses.
- Exposición al plomo (pinturas): para los edificios construidos antes del 1 de enero de 1949, a partir del 12 de agosto de 2008, el acta de riesgo de exposición al plomo (CREP) es obligatoria, en la prevención del envenenamiento por plomo, de alquileres y áreas públicas. La duración de validez del CREP es de 1 año si la presencia de plomo ha sido comprobada, e ilimitada si no se ha detectado su presencia o la misma es inferior a ciertos umbrales. Es aconsejable realizar revisiones.
- Eficiencia energética (DPE): La validez de la DPE se fijará en diez años por el Decreto 2011-413 del 13 de abril de 2011. Debe ser presentado en la venta o alquiler de viviendas y edificios comerciales (oficinas, hoteles, etc.) desde 1 julio de 2007. Su objetivo es informar al propietario y al inquilino del consumo de energía y la vivienda edificio comercial en la calefacción, el aire, la producción de agua caliente sanitaria (ACS), pero no en el específico de electricidad (iluminación, electrodomésticos, etc.).
- Gas: verifica la conformidad de toda instalación interior de gas natural, el GLP o propano. Es obligatoria en instalaciones de 15 años o en adelante. Su validez es de 3 años.
- Diagnóstico eléctrico: verificación de la instalación eléctrica. Obligatorio para toda venta de una vivienda cuya instalación tiene más de 15 años (hasta renovación). Realizado sobre el conjunto de la instalación eléctrica privativa de los locales a uso de vivienda y de sus dependencias, este diagnóstico debe datar de menos de 3 años.
- Estado de los riesgos naturales y tecnológicos (ERNT): para edificaciones incluidas dentro del Plan Particular de los Riesgos Naturales o tecnológicos, o en zonas sísmicas (artículo L. 125-5 del código del entorno). Certificado válido 6 meses.
- Certificado de conformidad del saneamiento no colectivo (a partir del 1 de enero de 2013)

b) En el caso de alquiler:

- Amianto.
- Eficiencia energética (DPE).
- Estado de los riesgos naturales y tecnológicos (ERNT).
- Exposición al plomo. (CREP).

² Resumen y traducción de la Ponencia original de Cveta Kirova, departamento de estudios de la Anah







Nature	Document	Immeuble	Validité	Sanction
 DPE	Diagnostic de Performance Energétique	Tous les logements occupés 4 mois an au minimum	10 ans	Aucune
 ERNT	Etat des Risques	Tous les Logements	6 mois	Diminution du prix
 Amiante	Dossier Technique Amiante	Logements construits* avant le 1 ^{er} juillet 1997	Illimitée si absence d'Amiant	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés
 Plomb	Constat de Risque au Plomb	Logements construits* avant le 1 ^{er} janvier 1949	1 an si présence de Plomb (6 ans en cas de location	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés
 Termites	Etat relatif à la présence de Termites	Logements situés en Zones définies la préfecture	6 mois	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés
 Gaz	Etat de l'installation Intérieure	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés
 Electricité	Etat de l'installation Intérieure	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés
 CARREZ	Attestation de Superficie	Lots de Copropriété	Illimitée, sauf changement de consistance du logement	Diminution du prix si erreur > 5%

Tabla-resumen de los diferentes diagnósticos técnicos

Estos diagnósticos técnicos tienen por objetivo:

- Disminuir los riesgos, garantizando la seguridad de las personas y de los bienes.
- Garantizar la transparencia de las informaciones.
- Actuar a favor del desarrollo sostenible y del medio ambiente.

Cualificación y obligaciones reglamentarias de los diagnosticadores inmobiliarios.

- Certificación individual: desde Noviembre de 2007 los diagnosticadores inmobiliarios para ejercer su actividad deben estar certificados. Esta certificación es concedida por Organismos Certificadores Acreditados por el Comité Francés de Acreditación (COFRAC). El proceso de certificación incluye dos pasos: un examen específico teórico y otro práctico (simulación de un caso real) a cada tipo de diagnóstico (a realizar cada 5 años); Conciene actualmente a seis diagnósticos obligatorios para la venta de un bien inmueble: el amianto, el plomo, el DPE (eficiencia energética), las termitas, el gas y la electricidad.
- Obligación de seguridad: los resultados del diagnóstico son cubiertos por una garantía de responsabilidad civil y profesional suscrita por el diagnosticador.
- Obligación de independencia y de imparcialidad: la pertinencia de los diagnósticos reposa en la imparcialidad y excluido todo conflicto de interés. Debe ser independiente del propietario, del mandatario, pero también las empresas, hechas intervenir sobre el bien concernido;
- Obligación de desplazamiento sobre sitio para la realización del diagnóstico.

Herramientas utilizadas para la elaboración de las inspecciones: "tabla de evaluación del estado de la vivienda" Anah

Desde la *Agencia Nacional de la Vivienda* se ha desarrollado una "tabla de evaluación del estado de la vivienda", desarrollado por *Anah*: herramienta basada en el diagnóstico completo del estado de una edificación.

Los objetivos de esta herramienta son:

- Valoración del inmueble.
- Subvenciones.
- Análisis del estado de la edificación.
- Armonizar las prácticas de los operadores a partir del diagnóstico técnico sobre el conjunto de los elementos componentes el edificio y estos equipos.

✓ Principios y forma de la " tabla de evaluación del estado de la vivienda "

Diseñada según el tipo del vivienda (edificio colectivo, casa individual o vivienda colectiva);

Basada en los datos obtenidos de la visita técnica.

Herramienta de recopilación de datos de la vivienda.

Utilización de dos niveles de elementos:

1. Los que influyen sobre el estado, la estabilidad y el buen funcionamiento - utilizados para el cálculo de elementos mayores de la degradación;
2. Los que influyen sobre el coste global de la operación de reforma.

Elementos que aparecen en cada una de las tablas de evaluación del estado de una vivienda.

- Edificio colectivo: 32 elementos, entre los que están 20 mayores para la degradación (el 63 % peso mayores), en 5 categorías: obra gruesa, Impermeabilidad, Redes, Equipos y Otras;
- Vivienda en edificio colectivo: 24 elementos, entre los que están 16 mayores (el 66 % peso mayores), en 5 categorías: organización funcional de la vivienda, Aislamiento y ventilación, Redes, Equipos y Otras;
- Casa individual: 35 elementos, entre los que están 24 mayores (el 68 % peso mayores), en 6 categorías: obra gruesa, Impermeabilidad, Redes, Equipos, Organización funcional de la vivienda y Otras;

24

Évaluation de la dégradation du bâtiment collectif (parties communes)

5 parties avec 32 éléments à renseigner, comprenant 20 éléments influents, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation.

Descriptif général		
Adresse :	Lons-le-Saulnier - Jura (39)	Année de construction :
	19, rue de Washington	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier :
Date de l'évaluation :	23/07/10	Nom du bâtiment sur lequel porte l'évaluation :
Nom de l'organisme évaluateur :	Jura Habitat	Nombre de niveaux (hors sous-sol et combles non aménagés) :
		Consommation énergétique en kWh/m².an avant travaux :

ÉLÉMENTS	
Champs principal	Détail des éléments à évaluer
I. Gros œuvre	1. Fondations
	1.1. En sous-œuvre
	2. Structure
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)
	2.2. Planchers
	2.3. Charpente (dont chevrons)
	2.4. Escaliers
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)
	3. Couverture
	3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoise...)
II. Étanchéité, isolation, finitions	3.2. Gouttières et descentes
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)
	4. Étanchéité des murs
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)
	4.2. Humidité tellurique des murs
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries
	5.1. Parois verticales, horizontales (dont les combles)
	5.2. Fenêtres (parties communes)
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas
	6. Finitions en parties communes
III. Réseaux	6.1. Revêtements murs et plafonds
	6.2. Revêtements de sol
	6.3. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)
	7. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre)
	8. Installation gaz (dont ventilation)
IV. Equipements	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)
	10. Alimentation d'eau potable
	11. Evacuation des eaux usées (dont raccordement)
	12. Chauffage collectif
	13. Production de l'eau chaude collective
V. Autres	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)
	15. Ascenseur
	16. Sols cour collective
	17. WC communs
	18. Locaux communs (dont techniques, vélos, poussettes)
	19. Caves (cloisonnement)
	20. Conduits d'évacuation déchets/locaux poubelles
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)
	TOTAL

Fuente: Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Agence Nationale de l'habitat. Anah

Las variables cuantificadas son:

1. El estado de la obra: " buen estado = 0 ", " que hay que tratar = 1 " o " que hay que reemplazar = 3 "
2. Alcance de la degradación: " débil = el 25 % ", " importante = el 50 % " o " generalizado = el 100 % ". Ajustes son posibles con arreglo al número de elementos y de niveles, y / o de piezas para una vivienda.

Estos valores nos permiten situar la vivienda según su " Indicador de degradación " (ID) en dos zonas predefinidas: - " degradación media " o - " degradación muy importante ".

A partir de las necesidades identificadas en esa evaluación, se desarrolla una ficha síntesis del proyecto desarrollando los siguientes apartados:

1. La seguridad y la salud de las personas y la estabilidad de la obra;
2. La accesibilidad;
3. Eficiencia energética y preservar el carácter arquitectónico;
4. El uso y potencial de mejoría.

Con esta herramienta podemos realizar un seguimiento del proyecto (obras a ejecutar, plazos, presupuesto, tiempo estimado...) así como analizar el ahorro energético tras la realización de las reformas indicadas.

En Francia, las inspecciones técnicas futuras alcanzarán un concepto nuevo: comprobación y seguimiento de los consumos de energía y del agua, con el fin de cambiar los comportamientos de los usuarios para garantizar el rendimiento esperado de los edificios.

3.3. REINO UNIDO³

Proceso de inspección de los edificios:

En el Reino Unido queda establecida la obligatoriedad de inspecciones en los edificios existentes, en el caso de que se hayan realizado modificaciones o ampliaciones en el edificio, así como en los casos de compra-venta de un inmueble.

- En Inglaterra y Gales, la Ley de la Vivienda de 2004 (Housing en su apartado 5), establece como requisito la realización del Home Information Packs (HIP), para la puesta en el mercado de una vivienda.
- En Escocia, en el apartado 3 de la Ley de Vivienda de 2006 (The Housing (Scotland) Act 2006); se requiere a cualquier persona que vende una propiedad el deber de proporcionar un Home Report

Home Information Packs (HIP)

Home Information Packs es un conjunto de documentos que ofrecen información sobre una propiedad.

Contenido de HIP:

- Los documentos legales respecto al uso y mantenimiento,(garantías).
- Documentos de propiedad.
- Certificado de Eficiencia Energética (EPC).
- Home Condition Report (HCR) (retirado al introducir Home Information Pack.HIP).
- Cuestionario del vendedor.

Si la vivienda es alquilada también tendrá que presentar:

- Una copia del contrato de arrendamiento .
- Reglamento formuladas por el arrendador o compañía administradora.
- Las últimas cuentas de crédito y recibos de servicios.
- Detalles de póliza de seguro de construcción.
- Escritura de constitución y Estatutos de la Sociedad propietario o de gestión.

Vigencia desde Agosto de 2007 a Mayo de 2010.Tras la retirada Home Information Pack.HIP, el único requisito para vender o alquilar una vivienda es el Certificado de Eficiencia Energética (EPC).

Home Report (HR)

Contenido del HR:

- Informe inspección individual y evaluación.
- Evaluación Energética.
- Cuestionario de Propiedad (escrituras).
- Un informe de valoración para los préstamos hipotecarios, Tasación. (opcional).

Introducido en Diciembre 2008.

³ Ponencia original de David Dalby, FRICS, director de los Grupo Profesionales del Royal Institution of Chartered Surveyors

Home Condition Report (HCR) y Single Survey (Inspección del edificio)

HCR es un informe objetivo y diseñado para conocer el estado en el que se encuentra cada elemento (cimentación, estructura, cerramientos, cubiertas, instalaciones..) de la propiedad. En este informe se realiza una justificación de las diferentes clasificaciones de los elementos inspeccionados así como una conclusión o resultado.

Información aportada por HCR:

- Descripción y estado de los diferentes elementos de la vivienda: cubiertas, cerramientos exteriores, acristalamiento, etc).
- Detalles constructivos.
- Relación de defectos o lesiones observados y evaluación de los daños detectados, estableciendo una clasificación del estado 1,2,3 ,en función de la gravedad de los daños detectados en la vivienda.
 - o Clasificación 1: Actualmente no necesita reparación.
 - o Clasificación 2 : Existen deficiencias que deben ser reparadas, pero éstas no se consideran graves o urgentes.
 - o Clasificación 3 : Existen deficiencias graves que deben ser reparadas urgentemente.
- No proporciona información sobre las reparaciones a realizar ni de su coste.
- Identificación riesgos existentes para los ocupantes del inmueble.
- Ofrece información sobre contratos de mantenimiento y garantías.

Tipologías de informes (reporting Levels)

Condition Report : Informe del estado de la vivienda.

Un informe básico, similar a la HCR.

- Ámbito de Inspección
Inspección detallada de los diferentes elementos de la edificación.
Indicar si existente reformas o modificaciones sustanciales de elementos.
Estado en el que se encuentran las diferentes instalaciones existentes (electricidad, gas, saneamiento, sistemas de calefacción y refrigeración...)
- Alcance del informe
Deficiencias graves detectadas y que requieren de subsanación urgente.
Principales elementos que deben mantenerse para prevenir daños en la edificación.
Defectos o deficiencias que pueden ser peligrosos para la seguridad

Homebuyer Report: Informe del comprador.

Formato similar al Informe del estado (CH).

Identifica sólo las deficiencias importantes.

Incluye consejos de reparación, la valoración y el coste de reconstrucción.

Building survey: Inspección del edificio.

Informe individual detallado, adaptado a las necesidades del cliente.

Describe todos los aspectos de la construcción y su estado.

Puede incluir información sobre el coste de reparación.

Personal cualificado para la realización de informes

Home condition report sólo puede ser elaborado por un inspector de viviendas específicamente titulado y autorizado que debe tener un seguro de responsabilidad. (Home inspectors).

En Escocia ,la Single survey (inspección del edificio)solo pueden ser realizadas por inspectores cualificados (Chartered Suveyors).

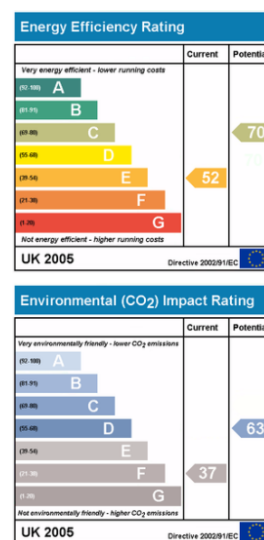
Certificado de Eficiencia energética (The Energy Performance Certificate.EPC)

Los certificados de eficiencia energética proporcionan a los posibles compradores una evaluación del consumo de energía de la propiedad junto con una lista de medidas concretas que se pueden tomar para la reducción de consumo y de las emisiones de carbono.

En función del consumo energía y de las emisiones de carbono, los certificados proporcionarán calificaciones de eficiencia energética de la vivienda 'A a G' ,acuerdo con las regulaciones de la UE.

Su clasificación se basa en :

- La antigüedad y dimensiones de la propiedad.
- El uso al que están destinados los distintos espacios.
- Los materiales utilizados en su construcción.
- Sistema de climatización y ventilación.
- Sistema de iluminación.



Por otro lado no se tiene en cuenta para esta clasificación la influencia que tiene tanto la ocupación como el estilo de vida en la utilización de la energía. El certificado de eficiencia energética (EPC) en el Reino Unido debe ser completado por un asesor energético (Domestic Energy Assessor ,DEA).

Tras la retirada Home Information Pack.HIP, el único requisito para vender o alquilar una vivienda es el Certificado de Eficiencia Energética (EPC).



4. EL FUTURO DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Con el objetivo de incrementar la eficiencia energética de los edificios en España, se modifica la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar que las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio: *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*.

Con la *Ley 2/2011, de 04 de Marzo de 2011, de Economía Sostenible*, se establece los certificados de eficiencia energética para edificios existentes, que se deberán ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de los edificios cuando los mismos se vendan o alquilen. (En países como Reino Unido, esto se venía aplicando desde el año 2008)

La situación actual de nuestro sector inmobiliario y de la construcción (con unas 680.000 viviendas acabadas y sin vender), unidas a los objetivos establecidos por la Unión Europea en el Paquete 20-20-20 “Energía y Cambio Climático”, de mejorar la eficiencia energética en un 20%, llevan a la reconversión del mismo hacia un modelo sostenible *basado en la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*.

Según datos del Ministerio de Fomento, existen 25 millones de viviendas, de las que la mitad tienen más de 30 años y cerca de 6 millones más de 50 años. Más del 58% de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa mínima de eficiencia energética (la primera es del año 1979), lo que sitúa a España en una posición difícil de cara al cumplimiento de los compromisos con Europa (Estrategia Europea 2020). Además, de los 10,7 millones de viviendas en edificios de 4 o más plantas, 4 millones aún no tienen ascensor y un porcentaje muy elevado de viviendas se encuentra en deficiente situación de conservación.

Para mejorar la calidad de estas edificaciones existentes y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, y de su debida conservación, se adoptan dos medidas fundamentales:

1. Certificado de Eficiencia Energética.
2. Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).

1. Certificado de eficiencia energética :

El *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios*, establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética. Este certificado, además de la calificación energética del edificio, deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios, y, en el caso de edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de éste, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética de los edificios, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

Este certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años.

2. Informe de Evaluación de los Edificios (IEE):

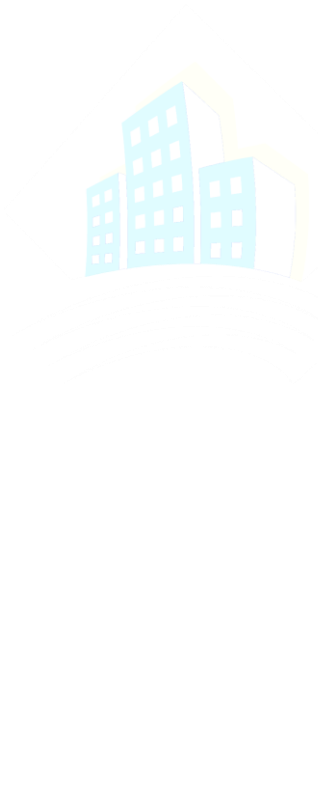
Regulado a través de la *Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas*, el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), demanda por el Estado a partir del Real Decreto-Ley 8/2011.

Este informe, además de evaluar el estado de conservación de los edificios, aportará información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética. Esta última, con un mero carácter informativo, y con independencia de que alguna de las viviendas del edificio vaya a ser puesta en venta o en alquiler.

El informe sólo se exigirá a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan más de 50 años y siempre que no hayan pasado ya la ITE de conformidad con su propia regulación. Tendrá una periodicidad máxima de diez años, pudiendo establecer las CCAA y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

El Informe de Evaluación de Edificios ofrece una nueva visión de la Inspección Técnica de Edificios, incorporando al estado de conservación la nueva perspectiva de accesibilidad y eficiencia energética.

Del mismo modo, se establece un modelo tipo de IEE, lo cual aporta por primera vez, una uniformidad a nivel estatal. (*Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016*).



5. METODOLOGÍA

La metodología empleada en el presente trabajo se basa en el estudio de diferentes ITE, analizadas desde dos puntos de vista complementarios, uno macro, más global y general, con una base de datos mayor; y un análisis micro que pormenoriza en las patologías concretas de las edificaciones.

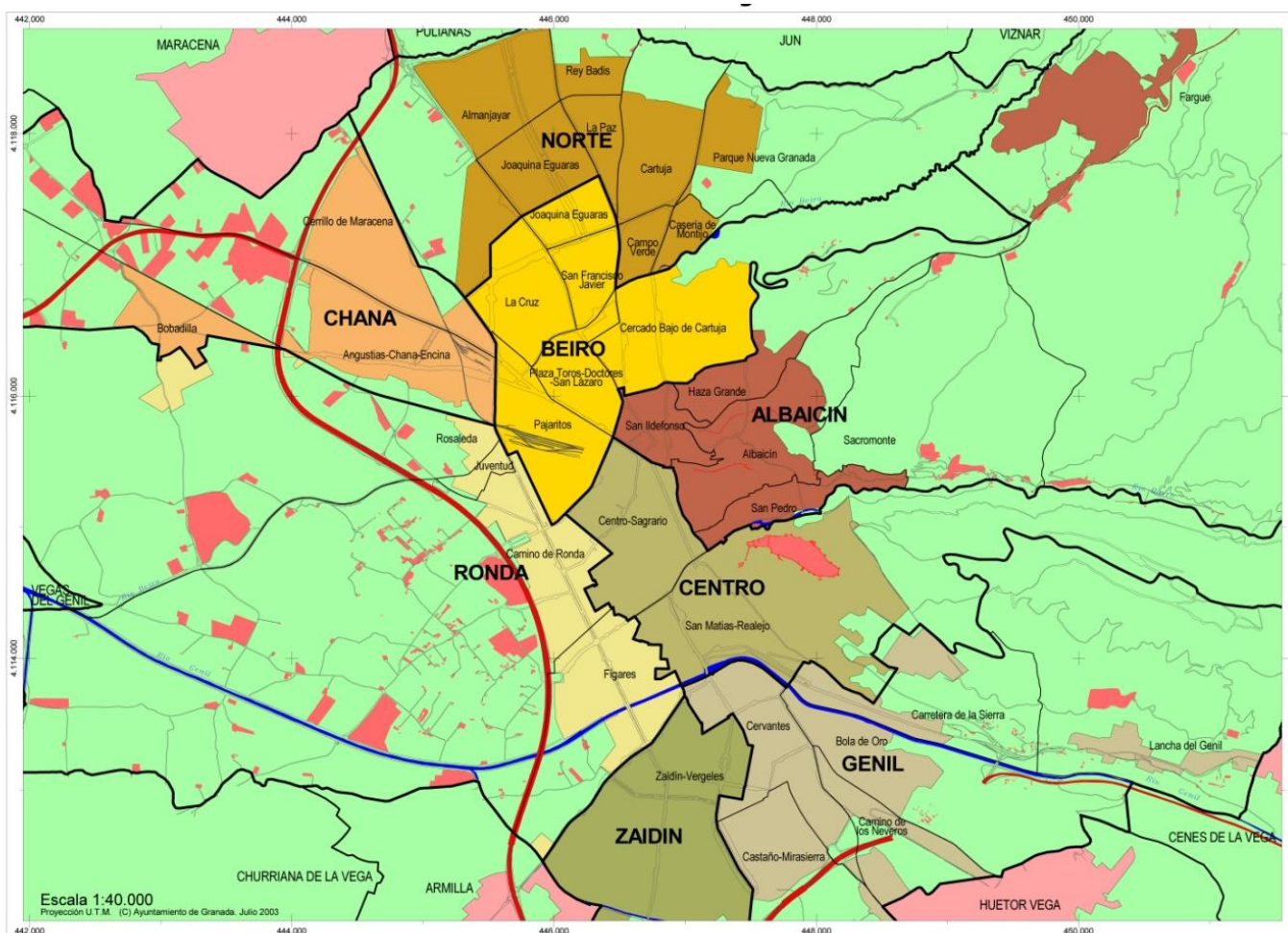
El **análisis macro** se realiza sobre una base de datos de 1625 expedientes, facilitados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Granada. Una vez obtenidos dichos datos se relacionan en diferentes tablas y gráficos realizando una descripción y obteniendo una serie de resultados que se detallan en dicho apartado.

Este análisis macro se complementa con un **análisis micro**, de una muestra de 44 ITE obtenidas de diferentes técnicos colaboradores, obteniendo un mayor nivel de detalle de las deficiencias observadas.

DATOS GENERALES DE GRANADA

El desarrollo urbanístico de la ciudad ha sido muy intenso a lo largo del siglo XX debido al aumento continuo de la población que pasó de 75.570 habitantes en el año 1900 a 244.486 en el año 2000. Este crecimiento supuso la aparición de nuevos y extensos barrios fuera del perímetro histórico de la ciudad, aunque el centro de la misma mantuvo su carácter intrincado, con un dédalo de callejuelas y pequeños espacios urbanos, incluso a pesar de los grandes ensanches y modernizaciones de esta época (apertura de la Gran Vía, trazado de la calle Ganivet...), que eliminaron barrios históricos enteros. Este proceso ha supuesto que los actuales barrios de la ciudad sean muy diferentes entre sí en tamaño y población.

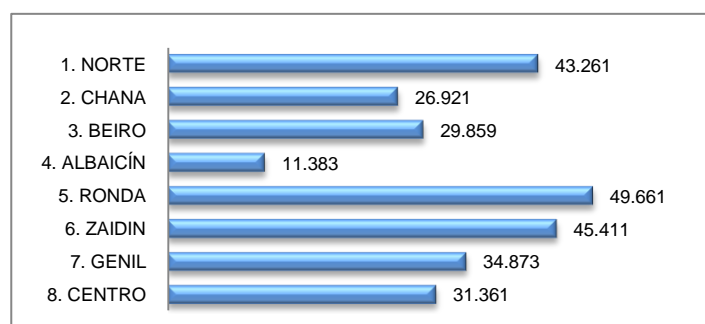
Actualmente la ciudad de Granada consta de ocho distritos divididos en treinta y tres barrios:



Plano de distritos de la Ciudad Granada.

DISTRITOS	BARRIOS
1.NORTE	Almanjáyar Campo Cartuja Casería de Montijo Joaquina Eguaras La Paz Rey Badis Parque Nueva Granada
2.CHANA	Angustias-Chana-Encina Bobadilla Cerrillo de Maracena
3.BEIRO	Cercado Bajo de Cartuja La Cruz Los Pajaritos Plaza de Toros-Doctores-San Lázaro San Francisco Javier
4.ALBAICÍN	Albaicín El Fargue Haza Grande Sacromonte San Ildefonso
5.RONDA	Camino de Ronda Figares Rosaleda
6.ZAIDIN	Zaidín-Vergeles
7.GENIL	Bola de Oro Camino de los Neveros Carretera de la Sierra Castaño-Mirasierra Cervantes
8.CENTRO	Lancha del Genil Centro-Sagrario Realejo-San Matías

Según datos del Padrón municipal el número de habitantes a fecha 01 de Enero de 2011 es de 272.730, repartidos en los distintos distritos del siguiente modo:



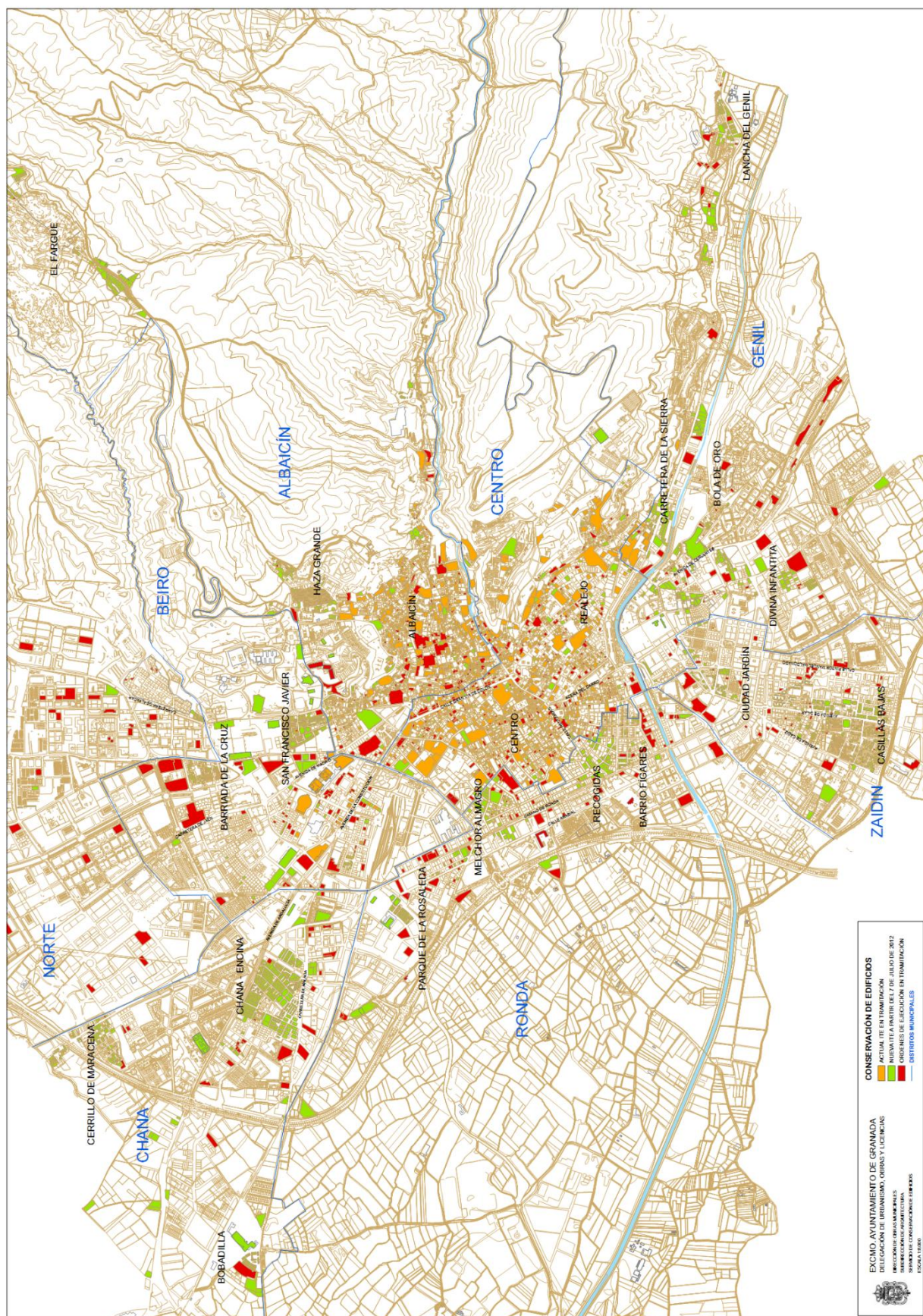
Fuente: CPD. Ayuntamiento de Granada. Padrón Municipal de Habitantes a 01 enero 2011

En el año 2008, se amplía el barrio de Albaicín con la anexión del antiguo barrio de San Pedro; los antiguos barrios de Joaquina Egüaras-Beiro y Joaquina Egüaras-Norte se agrupan en el barrio de Joaquina Egüaras del distrito Norte, y se amplía el barrio Rosaleda con la anexión del antiguo barrio de Juventud.

En el año 2010, el barrio San Ildefonso pasa desde el distrito Albaicín al distrito Beiro.

Obligatoriedad de pasar la inspección técnica de edificios

En Granada desde el año 2002 y en cumplimiento de la normativa estatal y autonómica ya se venía requiriendo la presentación del Informe de ITE, comenzando sólo su aplicación en el Conjunto Histórico (2002,2003).Ampliándose en 2006 para incluir a las Barriadas de Plaza de Toros, Doctores, San Lázaro y Pajaritos. No Obstante con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2011, se estableció el 7 julio de 2012 como fecha de inicio la obligatoriedad de la realización del informe de ITE para la totalidad de los edificios de más de 50 años de todo el término municipal.



Plano de situación del estado en el que se encuentran las inspecciones técnicas de edificios en Granada en año 2012

5.1. ANÁLISIS MACRO

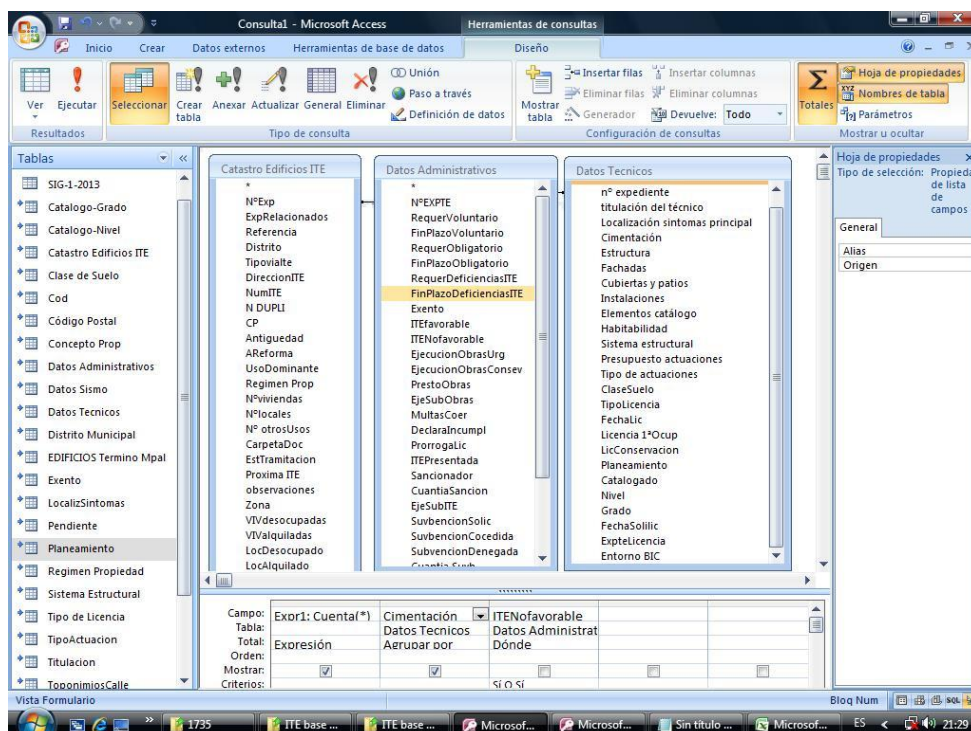
El Ayuntamiento de Granada desde su primera ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios, y en cumplimiento de la misma, posee un registro informatizado de Inspección Periódica de sus Edificios. Debido a las modificaciones de su ordenanza en cuanto a qué tipo de edificios estaban obligados a su realización, se posee un registro de datos desde el año 2002 al año 2011, de edificios pertenecientes al conjunto histórico, y otro desde el año 2012, de toda la ciudad.

El soporte informático utilizado para el almacenaje de los datos de las diferentes inspecciones técnicas es el software Microsoft Office Access. Este programa permite manipular los datos en forma de tablas (formadas por filas y columnas), crear relaciones entre tablas, consultas, formularios para introducir datos e informes para presentar la información.

Desde el Servicio de Conservación de Edificios del Ayuntamiento de Granada, se han facilitado la base de datos del año 2012 con información relativa a las inspecciones técnicas de edificios (sólo la información relacionada con el estudio), realizando una breve explicación de los mismos: destacando principalmente la relación de los datos según número de expediente asignado, existencia de una serie de tablas vinculadas y destacando la complejidad de la obtención de la información.

Vista diseño principal Microsoft Access

Una vez facilitada la documentación, los datos necesarios para este estudio macro se han obtenido a través de diferentes consultas SQL (The structured query language).



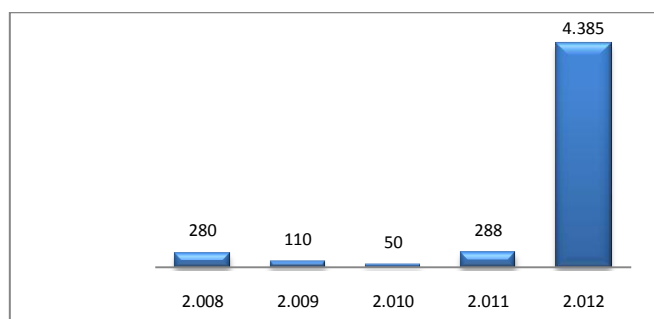
Ejemplo de consulta sql

Los datos extraídos se han relacionado en diferentes tablas, desarrollándolos en una serie de gráficos que nos ayudan a su interpretación y a la obtención de conclusiones.

DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN ITE PARA EL PERIODO AÑO 2012 AL 06 DE MAYO DE 2013

Vamos a realizar un estudio estadístico por distritos en relación a las inspecciones técnicas de edificios realizadas en el municipio de Granada en el año 2012 (hasta el 06 de Mayo de 2013), recogidas en la base de datos del Servicio de Conservación de Edificios de Granada.

En este año el número total del parque edificatorio es de 20.808, con un total de 4.385 edificios con obligatoriedad ese año de realizar la inspección técnica de edificios.



Edificios con obligación de realizar la ite en relación a otros años

Hasta Mayo de 2013 se presentan 1987 inspecciones técnicas de edificios, de las que 1625 son tramitadas y 362 se encuentran en este momento pendientes de tramitación.

Para este análisis se han tenido en cuenta los datos obtenidos de los expedientes que ya han obtenido una resolución, es decir, vamos a trabajar con las 1625 inspecciones técnicas ya tramitadas.

Las 1625 inspecciones de edificios se encuentran distribuidos en los distintos distritos de siguiente modo: Los distritos de Zaidín y Chana son aquellos en los que presentan un mayor número de inspecciones técnicas (366 y 350, respectivamente), seguidas de los distritos de Albaicín (275) y Beiro (268). Siendo los distritos Centro y Norte en los que se han realizado un menor número de inspecciones.

DISTRITO	Nº ITE	%
1. NORTE	15	0,92
2. CHANA	350	21,54
3. BEIRO	268	16,49
4. ALBAICÍN	275	16,92
5. RONDA	138	8,49
6. ZAIDIN	366	22,52
7. GENIL	174	10,71
8. CENTRO	39	2,40
Total	1625	100,00

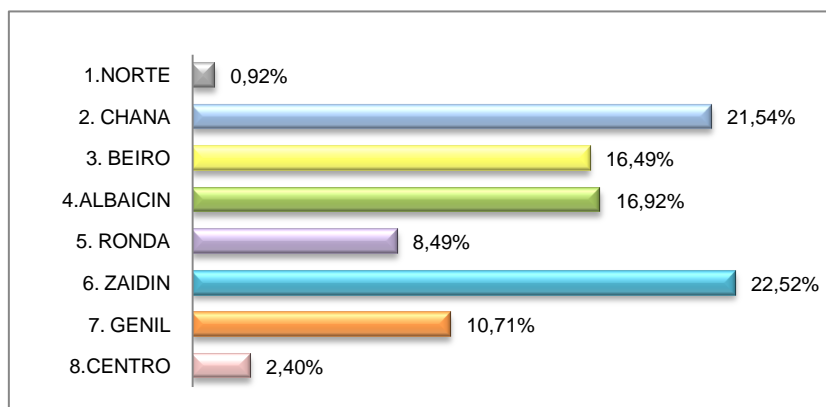


Gráfico inspecciones técnicas realizadas por distritos

Usos de los edificios inspeccionados

USO	Nº ITE	%
Social	3	0,18
Residencial	1558	95,88
Religioso	2	0,12
Otros	16	0,98
Industrial	20	1,23
Docente	7	0,43
Comercial	8	0,49
Agrícola	2	0,12
Administrativo	3	0,18
Sin determinar	6	0,37
Total	1625	100,00

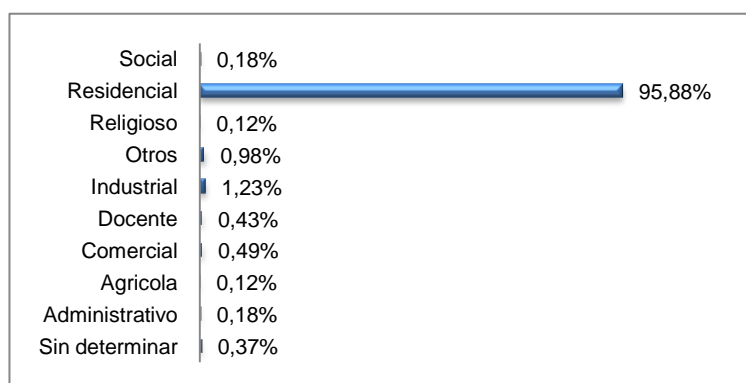
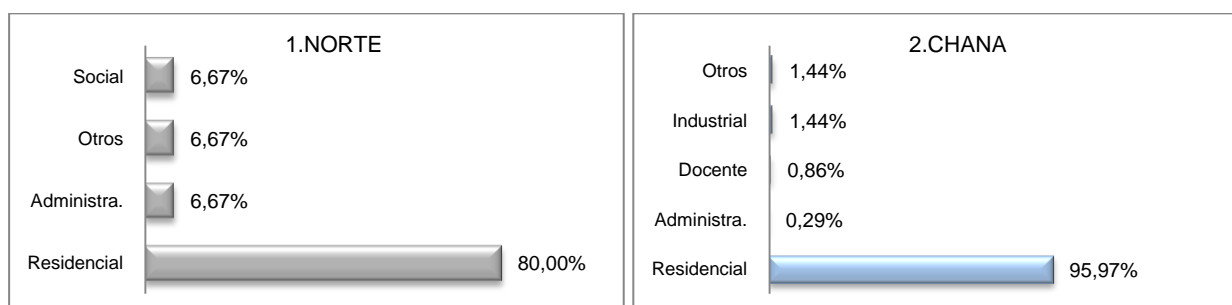
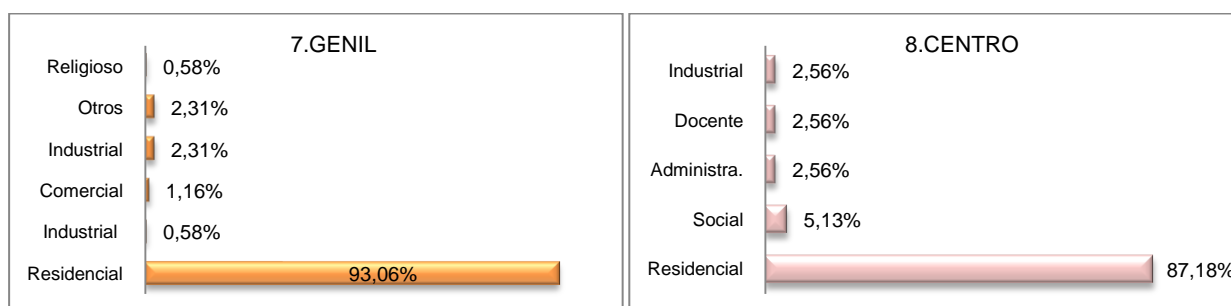
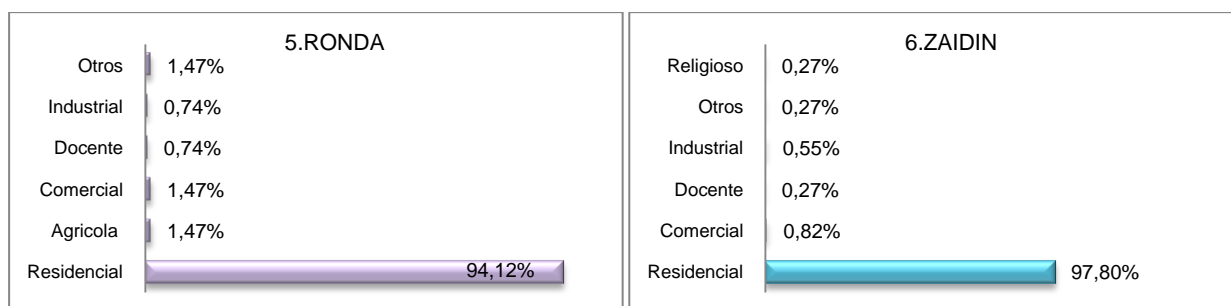
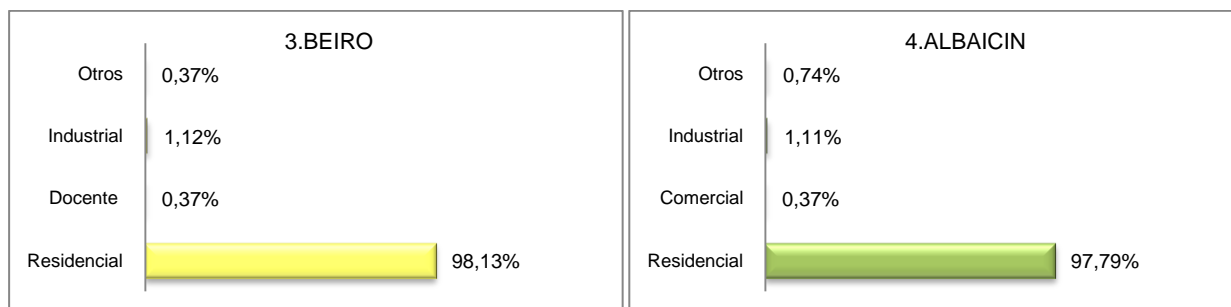


Gráfico de usos de los edificios inspeccionados

Gráfico de usos en los diferentes distritos:





Régimen jurídico de la propiedad

RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Nº ITE	%
Sociedad	30	1,85
Propiedad Individual	1186	72,98
Iglesia	4	0,25
Comunidad de propietarios	395	24,31
Asociación	3	0,18
Administración Pública	7	0,43
Total	1625	100,00

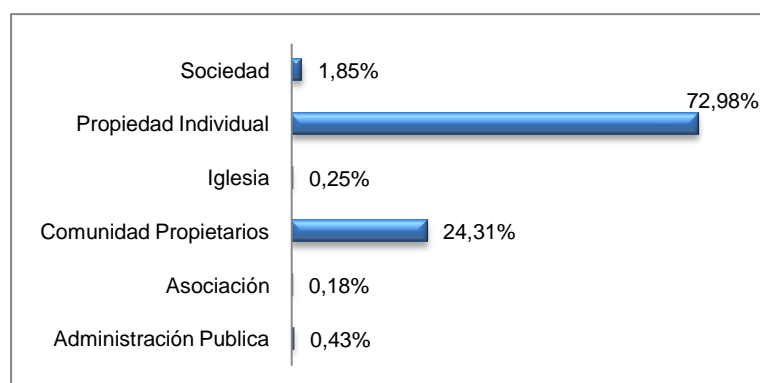


Gráfico régimen jurídico de la propiedad inspeccionada

El 73% de los edificios son de propiedad individual, por lo que más de la mitad de las ites se han realizado a viviendas frente al 24,31% que se han realizado a edificios.

Gráfico de régimen de la propiedad en los diferentes distritos:



Titulación de los técnicos

TITULACIÓN	Nº ITE	%
Arquitecto	689	42,40
Arquitecto Técnico	918	56,49
Ingeniero Caminos	5	0,31
Ingeniero Industrial	2	0,12
Otros	1	0,06
Sin determinar	10	0,62
Total	1625	100,00

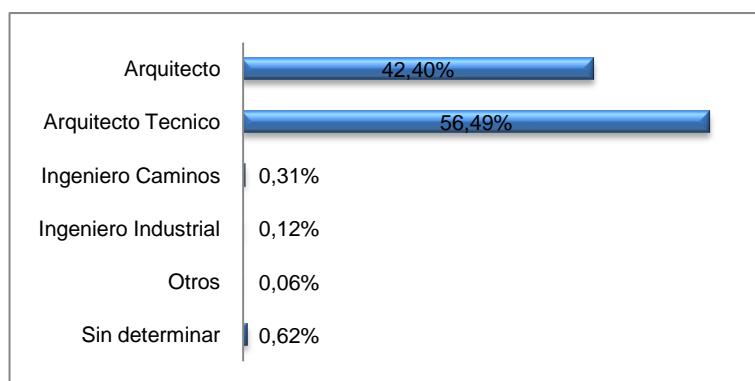


Gráfico técnicos redactores inspecciones técnicas

El 56,50% de los informes de las inspecciones han sido realizados por Arquitectos Técnicos, el 42,40% por Arquitectos y resto por Ingenieros de Caminos e Ingenieros Industriales.

Motivación realización de ite

El motivo principal por el que se han realizados estas inspecciones técnicas es debido a que éstas les han sido requeridas por el Ayuntamiento en un 99% de los casos; mientras que tan sólo casi 1% de las mismas han sido realizadas por iniciativa del propietario.

MOTIVO REALIZACIÓN DE ITE	Nº ITE	%
A requerimiento de la administración	1611	99,14
Por iniciativa del propietario	14	0,86
Total	1625	100,00

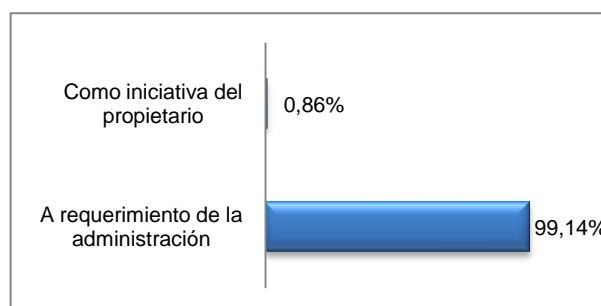
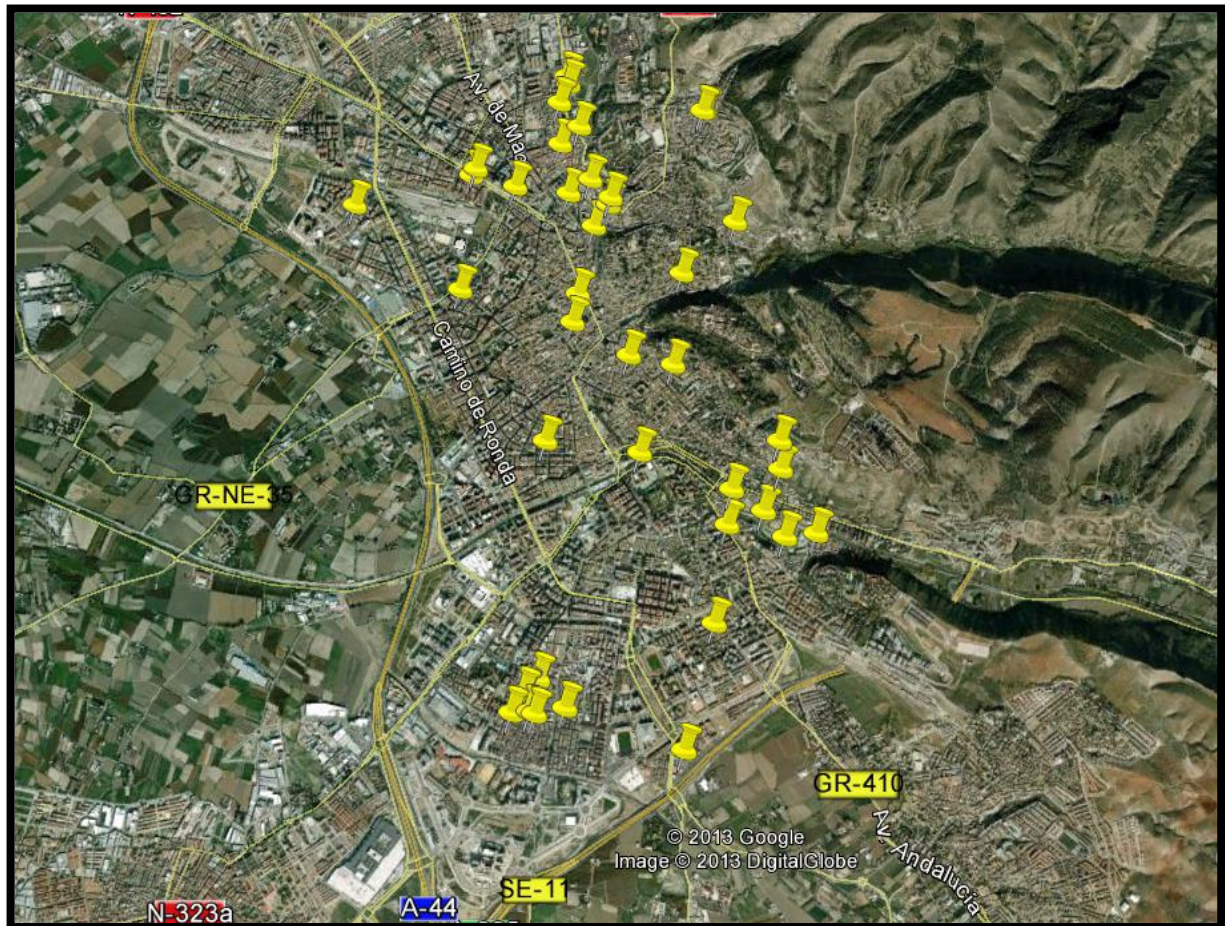


Grafico motivo de realizar ite

5.2. ANÁLISIS MICRO

Para tener un conocimiento detallado del análisis de las patologías, se procede al estudio de 44 Inspecciones Técnicas de Edificios. Para ello se desarrolla una plantilla de datos (ver anexo I), en el que se recoge la información de los expedientes elegidos aleatoriamente.

En la siguiente imagen se muestra la localización de las 44 edificaciones motivo de la inspección técnica de edificios analizadas en este estudio.



Fuente: Google Earth. Creación propia.

DESCRIPCIÓN DE LA MUESTRA:

Los edificios inspeccionados pertenecen a los distritos Beiro, Albaicín, Ronda Zaidín, Genil y Centro, tal y como se observa en el siguiente gráfico:

DISTRITO	Nº ITE	%
3. BEIRO	7	15,91%
4. ALBAICIN	9	20,45%
5. RONDA	3	6,82%
6. ZAIDIN	11	25,00%
7. GENIL	8	18,18%
8. CENTRO	6	13,64%
Total	44	100,00%

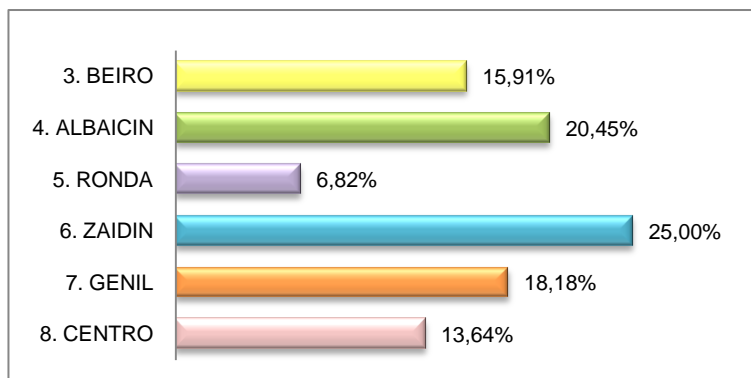


Gráfico distribución por distritos de la muestra

Usos de los edificios inspeccionados

USO	Nº ITE	%
Residencial	42	95,45
Docente	1	2,27
Otros	1	2,27
Total	44	100,00

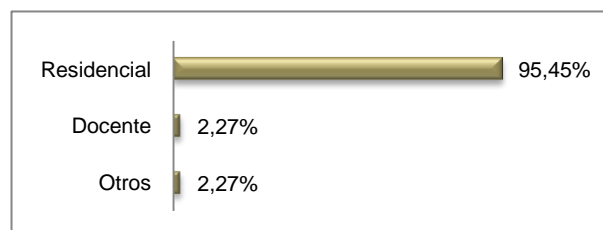


Gráfico de usos de los edificios de la ITE

Régimen de la propiedad

REGIMEN DE PROPIEDAD	Nº ITE	%
Sociedad o comunidad de bienes	1	2,27
Comunidad de propietarios	6	13,64
Propiedad individual	37	84,09
Total	44	100,00

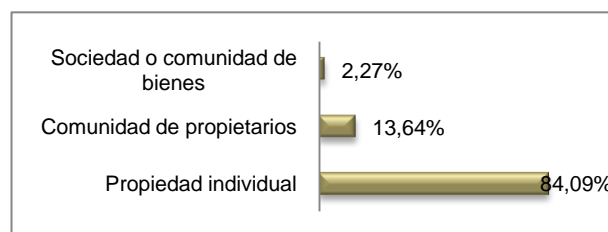


Gráfico régimen de propiedad

Titulación de los técnicos

TITULACIÓN	Nº ITE	%
Arquitecto	26	59,09%
Arquitecto Técnico	18	40,91%
Total	44	100,00%

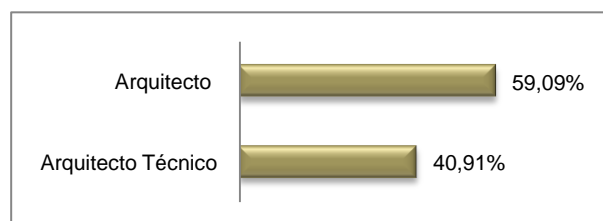
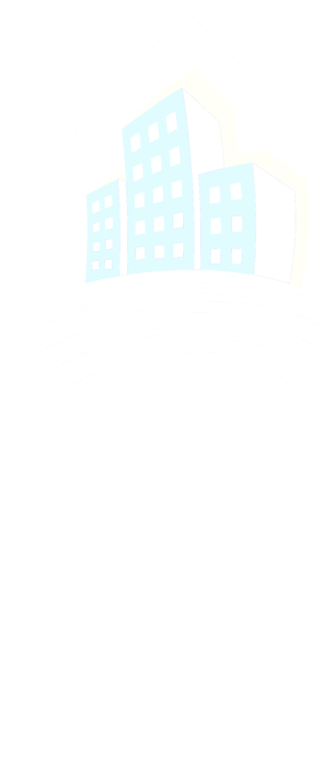


Gráfico titulación técnico redactor de la ITE

Las edificaciones objeto de estudio tienen un uso mayoritariamente residencial, cuyo régimen de propiedad es individual (viviendas) en un 84% de los casos y comunidad de propietarios (edificios) en el 13,64% de los mismos.

Los técnicos encargados de la realización de estas inspecciones son Arquitectos y Arquitectos Técnicos.



6. RESULTADOS

6.1. RESULTADO DEL ANÁLISIS MACRO

De las 1625 inspecciones técnicas estudiadas, 1453 (el 89%) tienen un resultado del informe favorable frente a las 172 (11%) cuyo resultado es desfavorable:

ITE	Nº ITE	%
Favorable	1453	89
Desfavorable	172	11
Total	1625	100

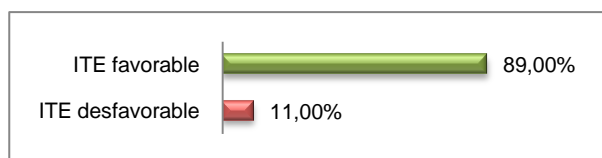


Gráfico resultado inspección técnica de edificios global

El porcentaje más elevado de inspecciones técnicas desfavorables está localizado en el distrito Zaidín (31,40%), seguido de los distritos de Albaicín (18,02%) y Chana (13,95%); correspondiéndose con los barrios más antiguos de Granada.

DISTRITO	Nº ITE desfavorable	%
1. NORTE	1	0,58
2. CHANA	24	13,95
3. BEIRO	15	8,72
4. ALBAICÍN	31	18,02
5. RONDA	19	11,05
6. ZAIDIN	54	31,40
7. GENIL	19	11,05
8. CENTRO	9	5,23
Total	172	100,00%

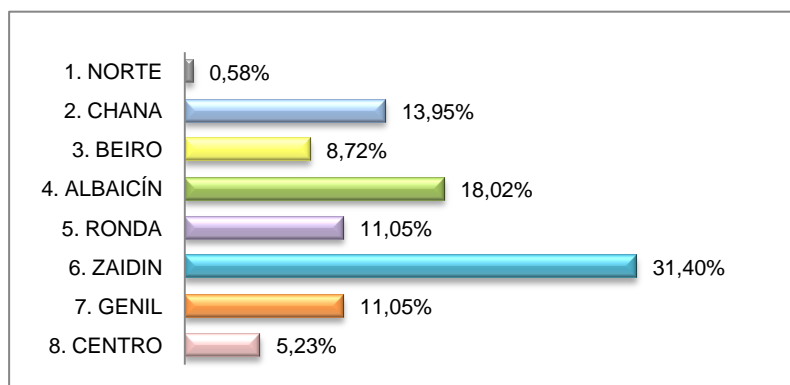


Gráfico resultado inspección técnica desfavorable por distritos

A continuación se detallan los resultados obtenidos en los distintos distritos de las inspecciones técnicas realizadas:

DISTRITO	Nº ITE favorable	%	Nº ITE desfavorable	%
1. NORTE	14	93,33	1	6,67
2. CHANA	326	93,14	24	6,86
3. BEIRO	253	94,40	15	5,60
4. ALBAICÍN	244	88,73	31	11,27
5. RONDA	119	86,23	19	13,77
6. ZAIDÍN	312	85,25	54	14,75
7. GENIL	155	89,08	19	10,92
8. CENTRO	30	76,92	9	23,08
Total	1453		172	

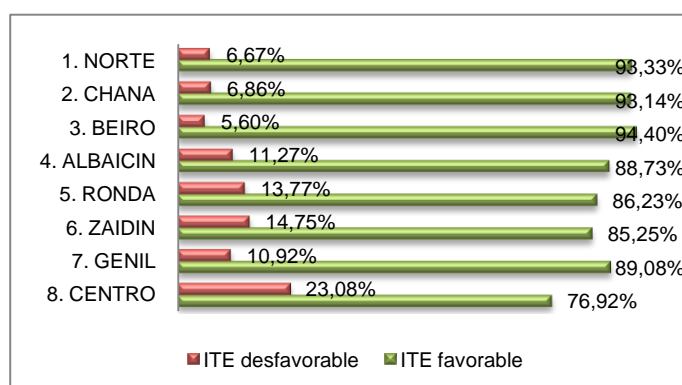


Gráfico resultado inspección técnica de edificios por distritos

Tipología constructiva de las inspecciones realizadas

La tipología estructural predominante en las edificaciones inspeccionadas está constituida por muros de carga y viguetas de hormigón; seguida por edificaciones con forjados unidireccionales de hormigón y edificaciones con muros de carga y viguetas de madera.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Nº ITE	%
Soportes fabrica viguetas madera	6	0,37
Soportes fabrica viguetas hormigón	7	0,43
Otros	2	0,12
Muros carga viguetas metálicas	11	0,68
Muros carga viguetas madera	128	7,88
Muros carga viguetas hormigón	713	43,88
Metálica viguetas metálicas	4	0,25
Metálica viguetas hormigón	12	0,74
Hormigón forjado unidireccional	230	14,15
Hormigón forjado reticular	2	0,12
Estructura mixta	17	1,05
Sin determinar	493	30,34
Total	1625	100,00

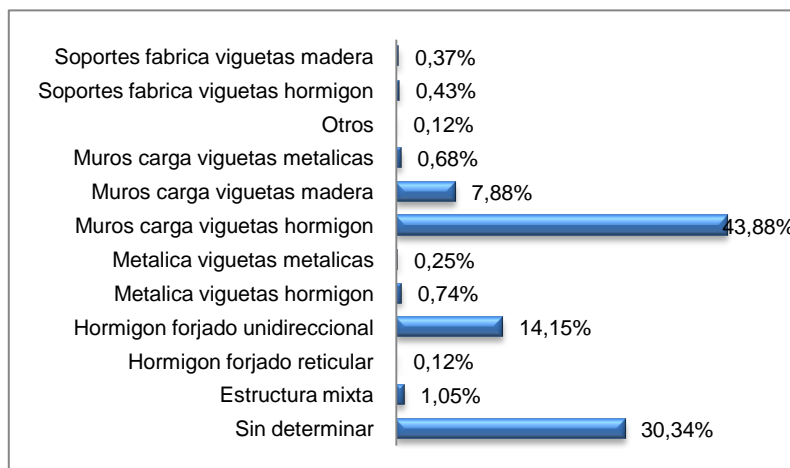


Gráfico tipología constructiva ites realizadas

Al realizar un estudio pormenorizado obtenemos las distintas tipologías constructivas características de cada distrito:

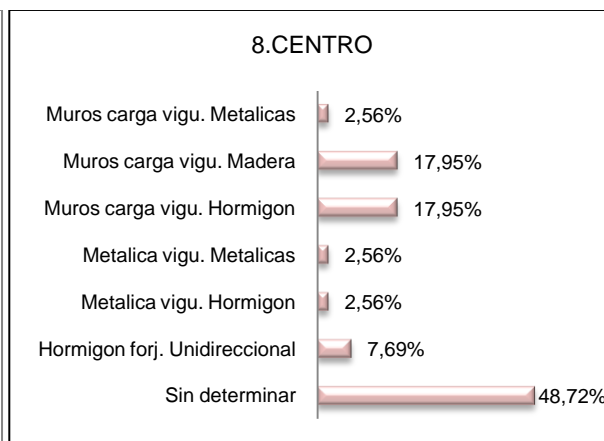
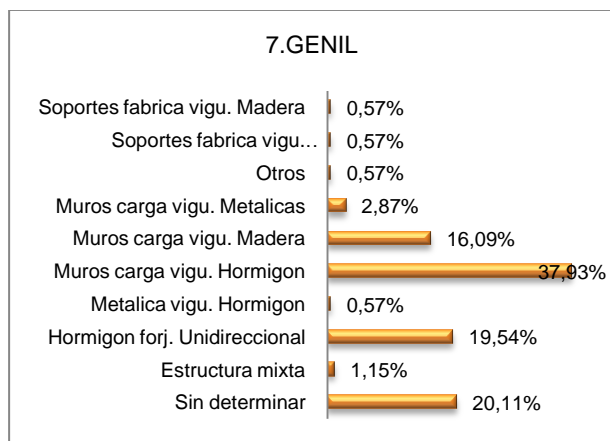
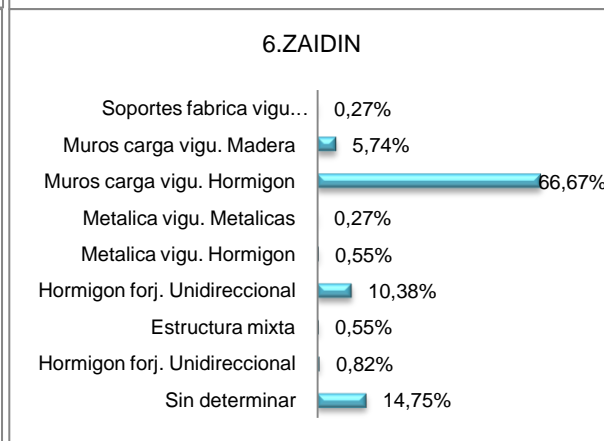
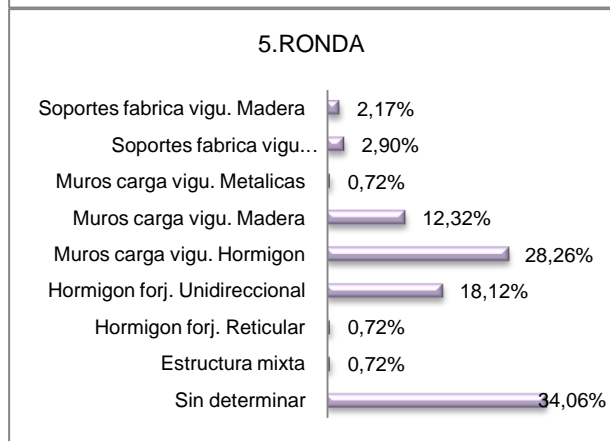
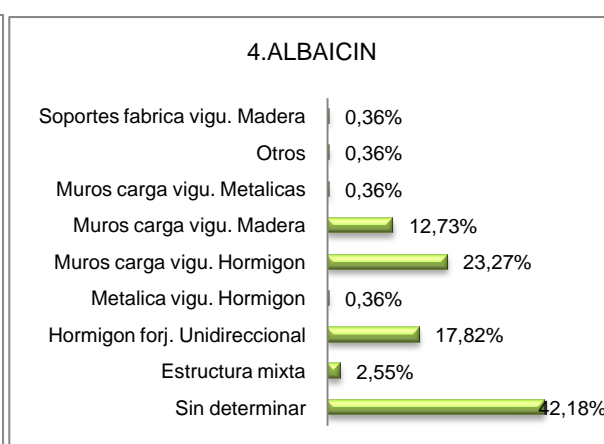
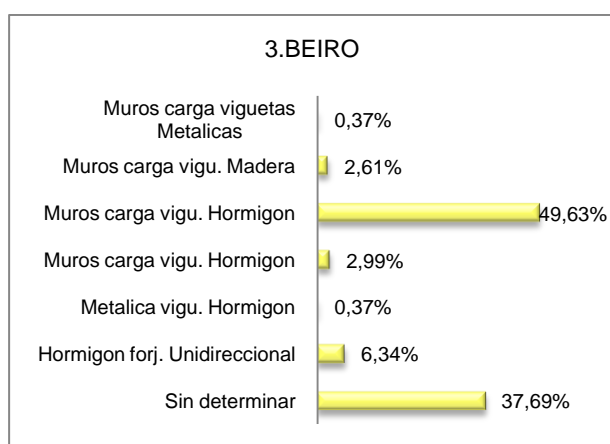
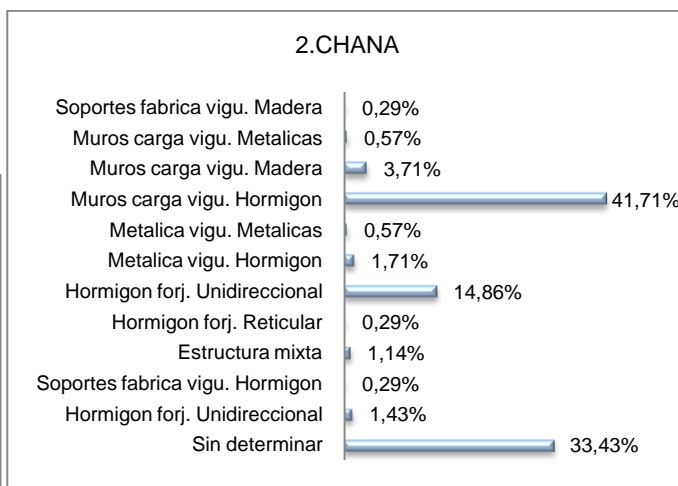
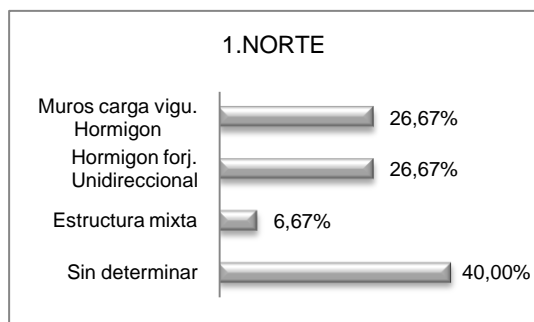
Distrito Norte, Chana, Beiro y Zaidín: Muros de carga de hormigón y forjado unidireccional de hormigón.

Distrito Albaicín, Ronda y Genil: Muros de carga de hormigón, forjado unidireccional de hormigón y muros de carga viguetas de madera.

Distrito Centro: Muros de carga de hormigón y muros de carga viguetas de madera.



DISTRITO	SISTEMA ESTRUCTURAL	TOTAL	%	DISTRITO	SISTEMA ESTRUCTURAL	TOTAL	%
1. NORTE	Muros carga viga. Hormigón	4	26,67	5. RONDA	Soportes fabrica viga. Madera	3	2,17
	Hormigón forj. Unidireccional	4	26,67		Soportes fabrica viga. Hormigón	4	2,90
	Estructura mixta	1	6,67		Muros carga viga. Metálicas	1	0,72
	Sin determinar	6	40,00		Muros carga viga. Madera	17	12,32
	Subtotal	15			Muros carga viga. Hormigón	39	28,26
2. CHANA	Soportes fabrica viga. Madera	1	0,29		Hormigón forj. Unidireccional	25	18,12
	Muros carga viga. Metálicas	2	0,57		Hormigón forj. Reticular	1	0,72
	Muros carga viga. Madera	13	3,71		Estructura mixta	1	0,72
	Muros carga viga. Hormigón	146	41,71		Sin determinar	47	34,06
	Metálica viga. Metálicas	2	0,57		Subtotal	138	
	Metálica viga. Hormigón	6	1,71	6. ZAIDIN	Soportes fabrica viga. Hormigón	1	0,27
	Hormigón forj. Unidireccional	52	14,86		Muros carga viga. Madera	21	5,74
	Hormigón forj. Reticular	1	0,29		Muros carga viga. Hormigón	244	66,67
	Estructura mixta	4	1,14		Metálica viga. Metálicas	1	0,27
	Soportes fabrica viga. Hormigón	1	0,29		Metálica viga. Hormigón	2	0,55
	Hormigón forj. Unidireccional	5	1,43		Hormigón forj. Unidireccional	38	10,38
	Sin determinar	117	33,43		Estructura mixta	2	0,55
	Subtotal	350			Hormigón forj. Unidireccional	3	0,82
3. BEIRO	Muros carga viguetas Metálicas	1	0,37		Sin determinar	54	14,75
	Muros carga viga. Madera	7	2,61		Subtotal	366	
	Muros carga viga. Hormigón	133	49,63	7. GENIL	Soportes fabrica viga. Madera	1	0,57
	Muros carga viga. Hormigón	8	2,99		Soportes fabrica viga. Hormigón	1	0,57
	Metálica viga. Hormigón	1	0,37		Otros	1	0,57
	Hormigón forj. Unidireccional	17	6,34		Muros carga viga. Metálicas	5	2,87
	Sin determinar	101	37,69		Muros carga viga. Madera	28	16,09
	Subtotal	268			Muros carga viga. Hormigón	66	37,93
4. ALBAICÍN	Soportes fabrica viga. Madera	1	0,36		Metálica viga. Hormigón	1	0,57
	Otros	1	0,36		Hormigón forj. Unidireccional	34	19,54
	Muros carga viga. Metálicas	1	0,36		Estructura mixta	2	1,15
	Muros carga viga. Madera	35	12,73		Sin determinar	35	20,11
	Muros carga viga. Hormigón	64	23,27		Subtotal	174	
	Metálica viga. Hormigón	1	0,36	8. CENTRO	Muros carga viga. Metálicas	1	2,56
	Hormigón forj. Unidireccional	49	17,82		Muros carga viga. Madera	7	17,95
	Estructura mixta	7	2,55		Muros carga viga. Hormigón	7	17,95
	Sin determinar	116	42,18		Metálica viga. Metálicas	1	2,56
	Subtotal	275			Metálica viga. Hormigón	1	2,56
					Hormigón forj. Unidireccional	3	7,69
					Sin determinar	19	48,72
					Subtotal	39	
					Total	1625	



Tipología constructiva de los edificios cuyo informe es desfavorable:

Si analizamos las inspecciones técnicas cuyo resultado es desfavorable; obtenemos que las edificaciones cuya estructura está constituida por muros de carga y viguetas de hormigón son en las que se produce el mayor porcentaje de inspecciones desfavorables.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ITE desfavorable	Nº ITE	%
Soportes fabrica viguetas madera	1	0,58
Muros carga viguetas metálicas	1	0,58
Muros carga viguetas madera	10	5,81
Muros carga viguetas hormigón	42	24,42
Hormigón forjado unidireccional	4	2,33
Sin determinar	114	66,28
Total	172	100

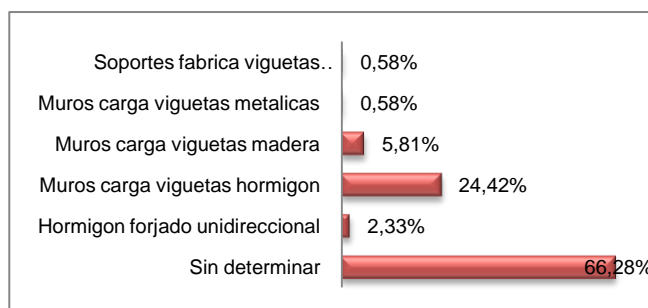


Gráfico tipología constructiva de los edificios ite desfavorable

En cada uno de los distritos obtenemos las siguientes tipologías (Véase gráficos adjuntos):

DISTRITO	SISTEMA ESTRUCTURAL	TOTAL	%
1.NORTE	Muros carga viguetas Hormigón	1	100
2.CHANA	Muros carga viguetas Hormigón	1	4,17
	Muros carga viguetas Madera	1	4,17
	Sin determinar	22	91,67
3. BEIRO	Muros carga viguetas Metálicas	1	6,67
	Muros carga viguetas Hormigón	2	13,33
	Sin determinar	12	80,00
4. ALBAICIN	Muros carga viguetas Madera	2	6,45
	Hormigón Forjado Unidireccional	2	6,45
	Muros carga viguetas Hormigón	2	6,45
	Muros carga viguetas Madera	6	19,35
	Sin determinar	19	61,29
5.RONDA	Muros carga viguetas Hormigón	1	5,26
	Soportes fabrica viguetas Madera	1	5,26
	Sin determinar	17	89,47
6. Z Aidin	Muros carga viguetas Hormigón	34	62,96
	Muros carga viguetas Madera	1	1,85
	Sin determinar	19	35,19
7. GENIL	Hormigón Forjado Unidireccional	2	10,53
	Muros carga viguetas Hormigón	1	5,26
	Sin determinar	16	84,21
8.CENTRO	Sin determinar	9	
	Total	172	

Distrito Norte y Zaidín: muros de carga y viguetas de hormigón.

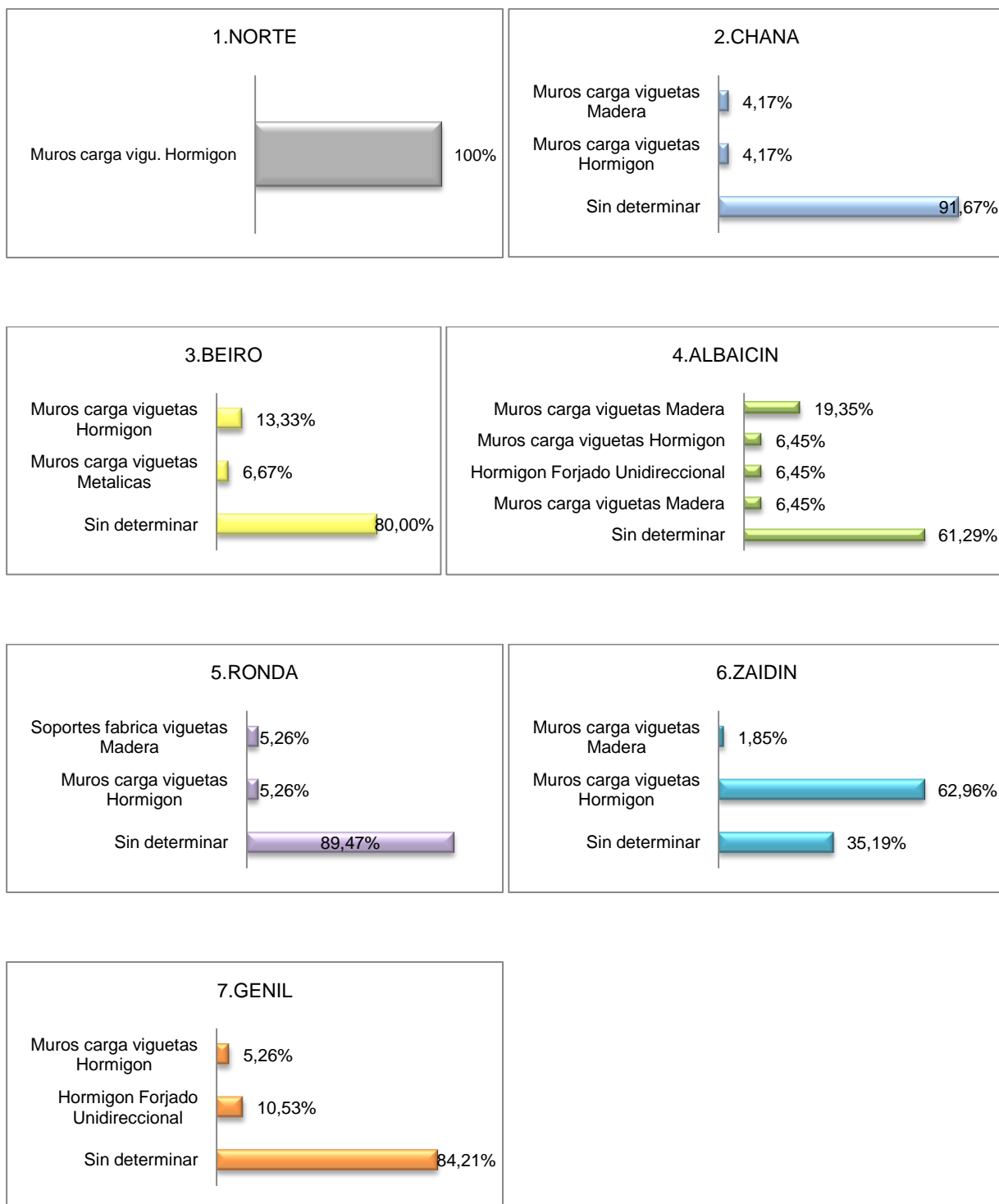
Distrito Chana: muros de carga viguetas de hormigón y de madera.

Distrito Beiro: muros de carga viguetas de hormigón y metálicas.

Distrito Albaicín: muros de carga viguetas de madera.

Distrito Ronda: Soportes de fábrica y viguetas de madera; muros de carga y viguetas de hormigón.

En el Distrito Genil: forjado unidireccional de hormigón.



Localización de los principales síntomas de las inspecciones técnicas desfavorables

En una inspección técnica puede observarse deficiencias en varios elementos de la edificación. En este apartado los datos obtenidos se refieren a la deficiencia principal detectada; por lo que cualitativamente podemos establecer que las deficiencias en las inspecciones desfavorables están localizadas principalmente en fachadas y cerramientos; seguidas por las instalaciones, y cubiertas y patios.

LOCALIZACIÓN DE SÍNTOMAS	Desfavorables	
	Nº ITE	%
En la cimentación	0	0,00
En la estructura	4	2,33
En las fachadas	43	25,00
En las cubiertas y patios	35	20,35
En las instalaciones	39	22,67
Habitabilidad	3	1,74
Sin determinar	48	27,91
Total	172	100,00

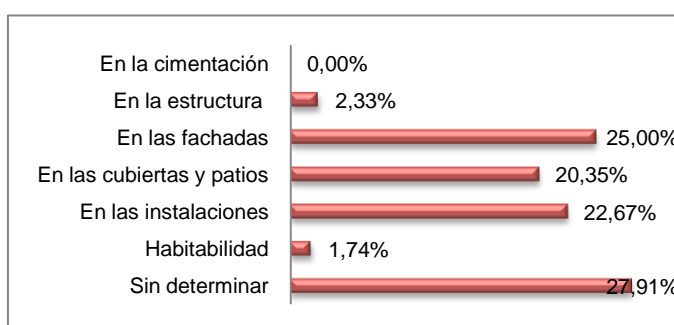


Gráfico localización de síntomas resultado de inspección técnica desfavorable

Localización de los síntomas en los distintos distritos:

Localización Síntomas ite desfavorable	1.NORTE		2.CHANA		3.BEIRO		4.ALBAICIN		5.RONDA		6. ZAIDIN		7. GENIL		8.CENTRO	
	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%	Nº ITE	%
En la cimentación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
En la estructura	0	0	0	0	0	0	4	100	0	0	0	0	0	0	0	0
En las fachadas	0	0	0	0	2	4,65	6	13,95	1	2,33	32	74,42	2	4,65	0	0
En las cubiertas y patios	0	0	0	0	0	0	5	14,29	1	2,86	28	80,00	1	2,86	0	0
En las instalaciones	0	0	0	0	0	0	12	30,77	1	2,56	26	66,67	0	0	0	0
Habitabilidad							1	33,33	1	33,33	0	0	1	33,33	0	0

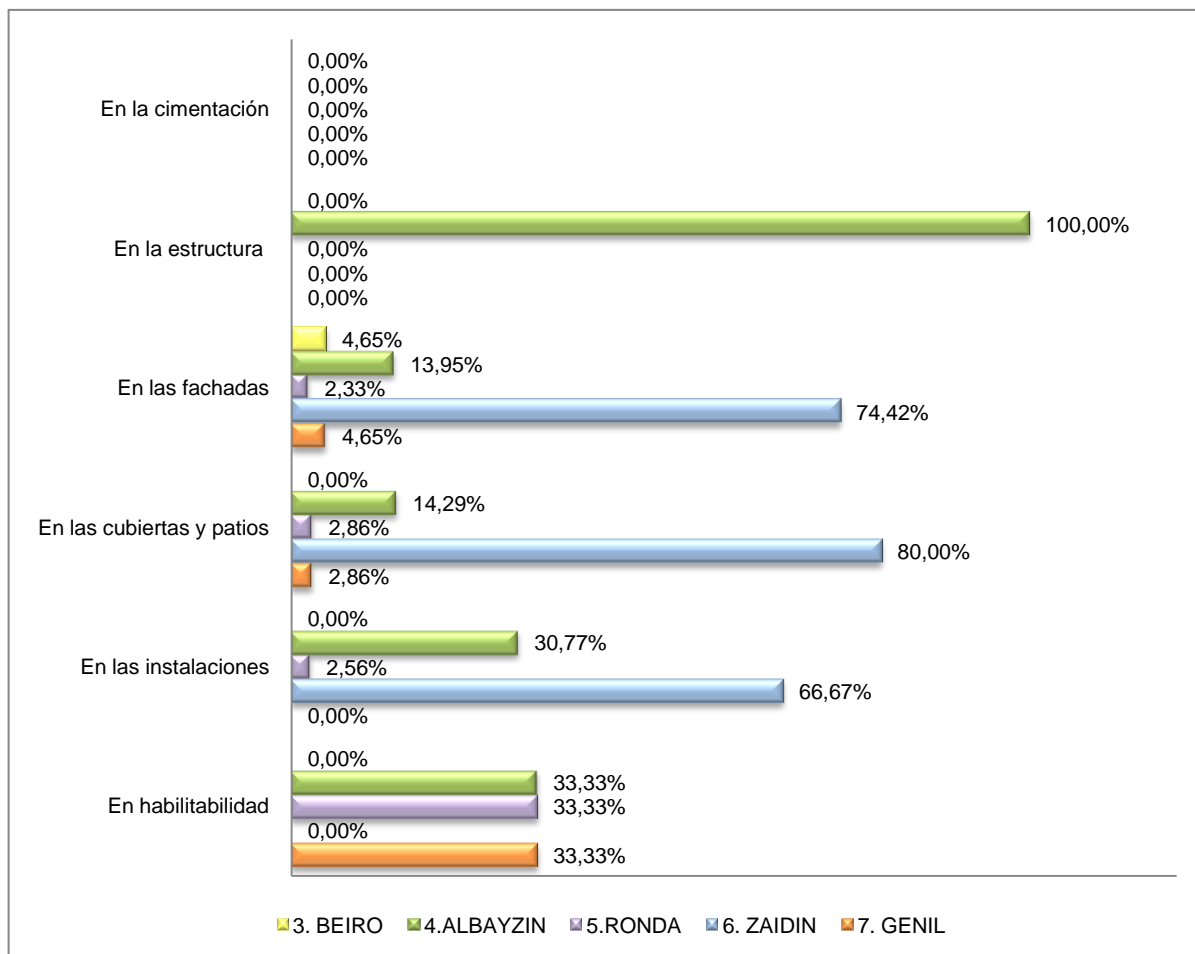


Gráfico localización de síntomas informe de inspección técnica desfavorable en los distintos distritos

6.2. RESULTADO DEL ANÁLISIS MICRO

De las 44 inspecciones técnicas localizadas, el 81,82%(36), tienen un resultado favorable, mientras que tan sólo el 18,18%(8), lo tienen desfavorable.

Estos resultados son similares a los obtenidos en el estudio macro.

RESULTADO ITE	Nº ITE	%
Favorable	36	81,82
Desfavorable	8	18,18
Total	44	100,00

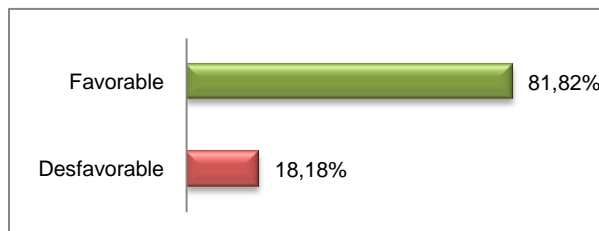


Gráfico resultado de la ITE

Tipología constructiva

Las tipologías constructivas de las edificaciones inspeccionadas son fundamentalmente:

- Forjado unidireccional de hormigón.
- Muros de carga y viguetas de hormigón.
- Muros de carga y viguetas de madera.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Nº ITE	%
Soportes fabrica viguetas madera	1	2,27
Muros carga viguetas metálicas	3	6,82
Muros carga viguetas madera	10	22,73
Muros carga viguetas hormigón	9	20,45
Muros carga viguetas hormigón y viguetas de madera	7	15,91
Hormigón forjado unidireccional	13	29,55
Estructura mixta	1	2,27
Total	44	100,00

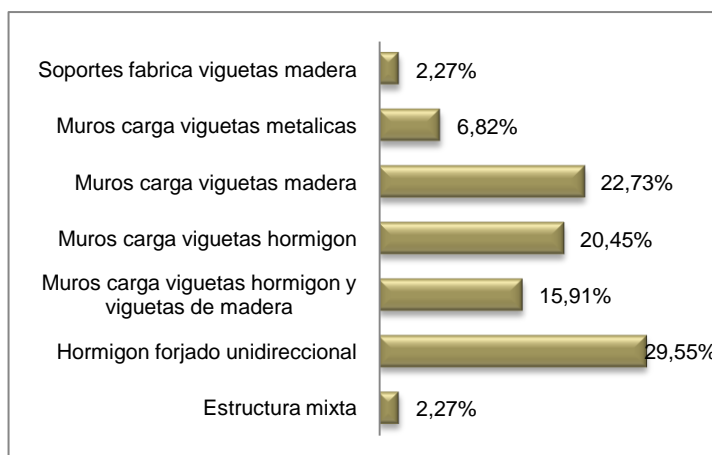


Gráfico tipología constructiva de las edificaciones

Tipología constructiva inspecciones técnicas desfavorables

En cuanto a la tipología de las edificaciones con resultado desfavorable, se encuentran repartidas en estructura compuesta por forjados unidireccionales de hormigón (37,50%) y en muros de carga y viguetas de madera (62,50%).

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ITE DESFAVORABLE	Nº ITE	%
Hormigón forjado unidireccional	3	37,50
Muros carga viguetas madera	5	62,50
Total	8	100,00

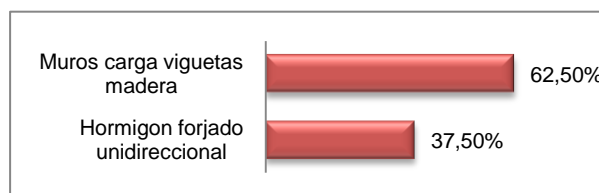


Gráfico tipología constructiva de las edificaciones en ITE desfavorables

Localización de deficiencias en las inspecciones técnicas desfavorables

El 50% de las edificaciones con resultado de ITE desfavorable no cumplen con la normativa en lo que a habitabilidad se refiere.

HABITABILIDAD	Nº ITE	%
No cumplimiento normativa	4	50,00
Cumplimiento normativa	4	50,00
Total	8	100,00

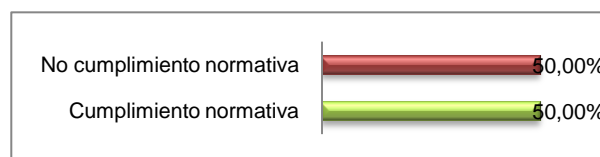


Gráfico cumplimiento de habitabilidad

Las deficiencias detectadas en las inspecciones se encuentran localizadas principalmente en cubiertas y patios 87,50%, en las fachadas 50%, en las instalaciones y estructura 37,50% y en cimentación 25%.

DEFICIENCIAS	Nº ITE	%
En la cimentación	2	25,00
En la estructura	3	37,50
En las fachadas	4	50,00
En las cubiertas y patios	7	87,50
En las instalaciones	3	37,50

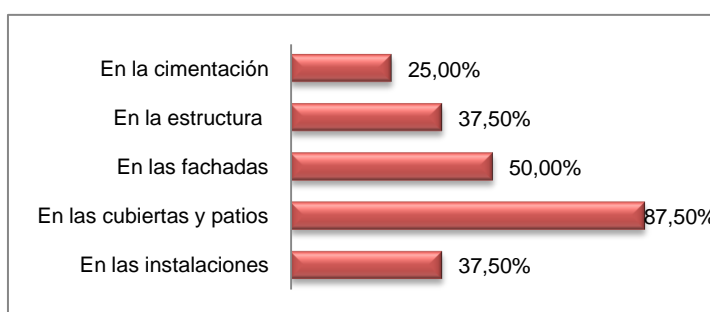


Gráfico localización de deficiencias

En Cimentación:

- Asentamientos diferenciales.

En Estructura:

- Forjados con vigas de madera excesivamente flectados.
- Estructura de cubierta de vigas de madera y tablazón apoyadas en muros portantes: Estos elementos de madera se encuentran podridos o flectados.

Cubierta y patios:

- En cubierta inclinada con cubrición de teja árabe: Tejas rotas y sueltas, existencia de vegetación y canalón suelto.
- Cubierta plana transitable: Rotura de lámina de impermeabilización.

Fachadas:

- Desplome del cerramiento.
- Abombamientos y desprendimiento del revestimiento.
- Grietas y fisuras.
- Humedades.
- Desprendimiento de aplacado en dinteles.
- Desprendimiento frentes de forjado.
- Elementos metálicos oxidados.
- Carpintería de madera deteriorada.
- Alero de madera deteriorado.

Instalaciones:

- Las instalaciones en general suelen ser escasas y en algunas ocasiones inexistentes.
- Saneamiento: Rotura de la instalación que ocasiona fugas.
- Fontanería: Rotura de la instalación que ocasiona fugas.
- Electricidad: Se caracteriza por tener una instalación eléctrica realizada con cableado superficial y que carece de sistemas de protección.

Si realizamos un análisis de las deficiencias detectadas, observamos que existe una relación directa entre la tipología constructiva de la edificación y las deficiencias detectadas:

DEFICIENCIAS	Muros carga viguetas madera	%
En la cimentación	2	100,00
En la estructura	3	100,00
En las fachadas	3	75,00
En las cubiertas y patios	5	71,43

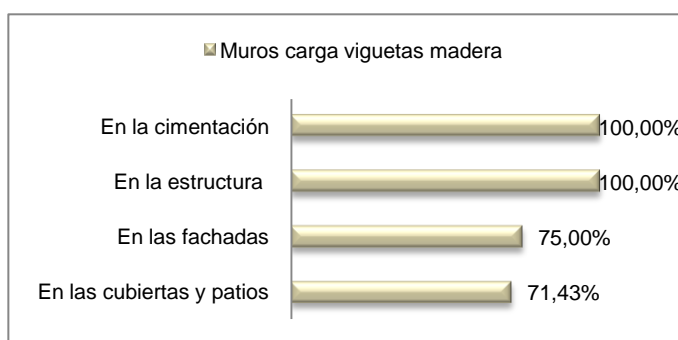


Gráfico localización deficiencias-tipología constructiva

Las edificaciones con tipología constructiva compuesta por muros de carga y viguetas de madera tienen deficiencias localizadas en su cimentación y estructura, principalmente. (Muros y estructura de madera de las cubiertas).

DEFICIENCIAS	Hormigón forjado unidireccional	%
En la cimentación	0	0,00
En la estructura	0	0,00
En las fachadas	1	25,00
En las cubiertas y patios	2	28,57
En las instalaciones	0	0,00

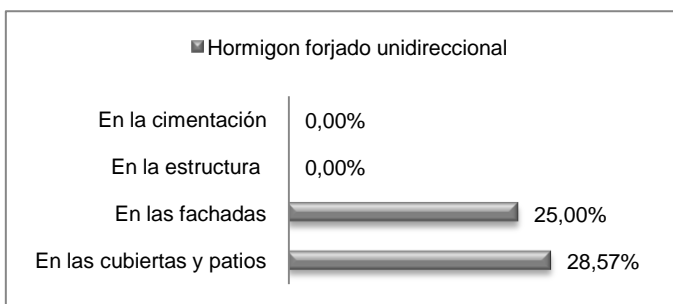


Gráfico localización deficiencias-tipología constructiva

Las edificaciones con tipología constructiva compuesta por forjados unidireccionales de hormigón tienen deficiencias localizadas en la fachada y en las cubiertas y patios.

Obras de rehabilitación realizadas anteriores a la inspección técnica

Otro dato a tener en cuenta es el hecho de si se ha realizado algún tipo de rehabilitación en las edificaciones.

Los datos obtenidos del anexo I revelan que en el 38,64% de las edificaciones se han realizado rehabilitación integral, en el 27,27% se ha realizado una rehabilitación parcial y en el 9,09% no se han realizado ningún tipo de obra desde su construcción.

OBRAS REHABILITACION	Nº ITE	%
Rehabilitación integral	17	38,64
Rehabilitación parcial	12	27,27
No se han realizado obras	4	9,09
No se han facilitado datos	11	25,00
Total	44	100,00

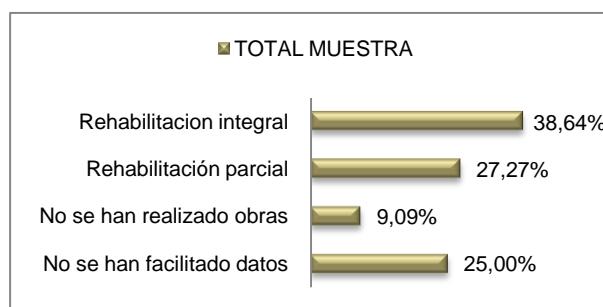


Gráfico obras rehabilitación en edificaciones

OBRAS REHABILITACION	ITES FAVORABLES	%	ITES DESFAVORABLES	%
Rehabilitación integral	16	44,44	1	12,50
Rehabilitación parcial	10	27,78	2	25,00
No se han realizado obras	0	0,00	4	50,00
No se han facilitado datos	10	27,78	1	12,50
Total	36	100,00	8	100,00

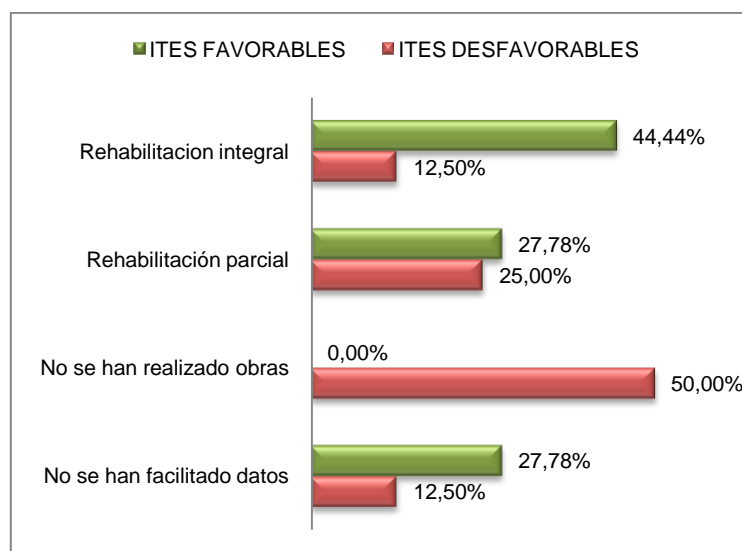


Gráfico obras rehabilitación en edificaciones según resultado ITE

Si observamos el gráfico anterior más del 44% de los edificios en los que el resultado de la inspección técnica es favorable, antes de la misma se realizaron obras de rehabilitación integral. Más del 27% realizaron rehabilitación parcial de sus elementos.

OBRAS REHABILITACION PARCIAL	ITES FAVORABLES	%
En la cimentación	0	0,00
En la estructura	3	30,00
En fachadas	6	60,00
En cubiertas y patios	8	80,00
En instalaciones	6	60,00

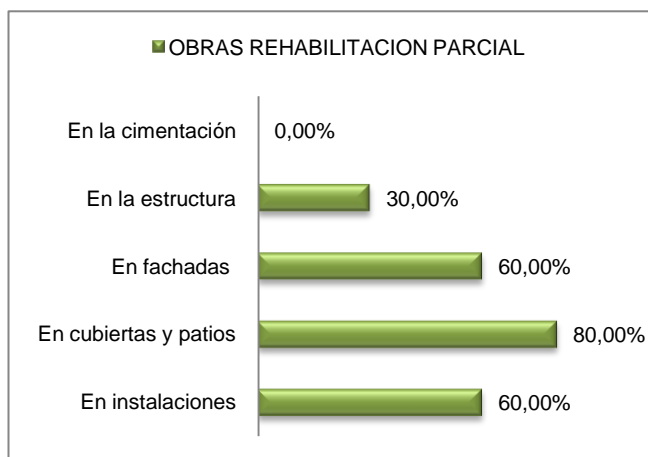


Gráfico obras rehabilitación parcial en edificaciones con ITE favorable

Las rehabilitaciones parciales de las inspecciones favorables se han realizado principalmente en cubiertas y patios en un 80%; en fachadas e instalaciones en un 60% y en estructura en 30%.

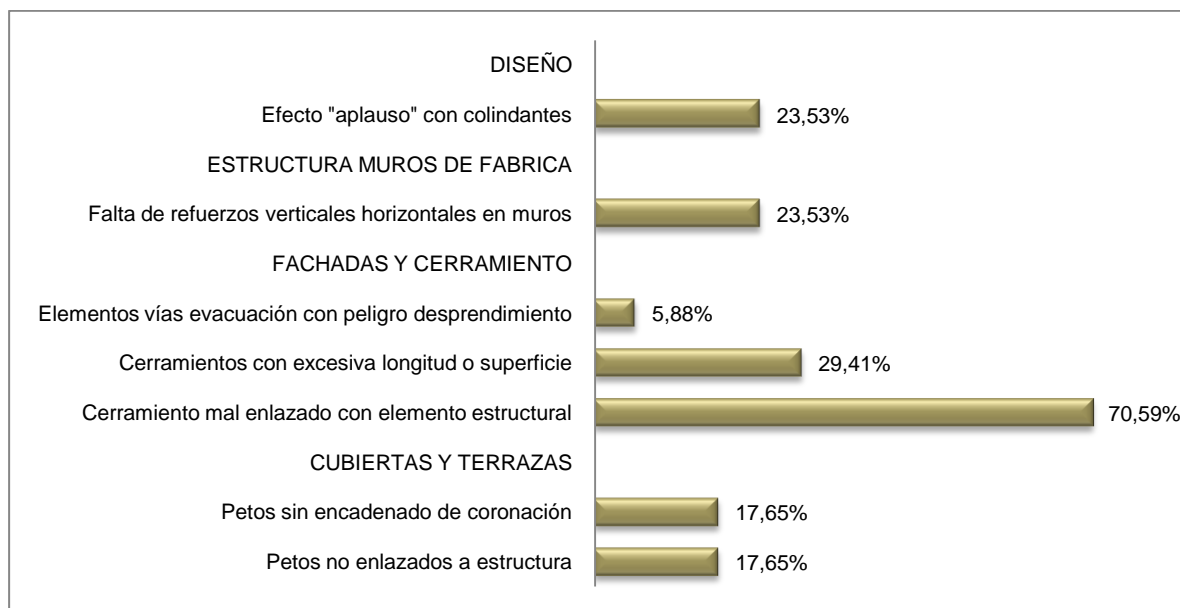
Podemos concluir que a través de las inspecciones técnicas se consigue el cumplimiento del deber de conservación de los edificios.

Recomendaciones para el sismo

En este apartado se recogen una serie de recomendaciones constructivas y de diseño definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02 que, si bien no son de obligado cumplimiento para edificaciones con más de 50 años, se toman como estándares que mejorarían la respuesta a un terremoto y que se podrían tener en cuenta en futuras rehabilitaciones llevadas a cabo en las edificaciones de la muestra.

Tal y como se muestra en el anexo I, en 17 de las 44 ites estudiadas se localizan una serie de observaciones, siendo las más comunes:

- ✓ En Diseño: Efecto “aplauzo” con colindantes.
- ✓ En estructura muros de fábrica: Falta de refuerzos horizontales
- ✓ En cerramientos y fachadas: cerramientos mal enlazados con elementos estructurales y cerramientos con excesiva longitud o superficie.
- ✓ En cubiertas y terrazas: Petos sin encadenado de coronación y petos no enlazados a la estructura.



En la siguiente tabla se nos muestra un resumen de las observaciones respecto al sismo en las inspecciones técnicas así como de sus recomendaciones:

ELEMENTOS	OBSERVACIONES	RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS	Nº ITES	%
1. DISEÑO	Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplausos).	Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.	4	23,53
3. ESTRUCTURA DE MUROS DE FÁBRICA	Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro.	Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos.	4	23,53
6. FACHADAS Y CERRAMIENTOS	Se comprueba en las vías de evacuación la existencia de elementos que pudieran desprenderse en caso de terremoto	Estudiar la posibilidad de sustitución o mejora de los anclajes.	1	5,88
	Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m ² de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.	Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.	5	29,41
	Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales.	Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.	12	70,59
7. CUBIERTAS Y TERRAZAS	No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura.	Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.	3	17,65
	Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura.	Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.	3	17,65

Recomendaciones que no afecta al resultado de la inspección

En las inspecciones técnicas de este estudio micro aparecen una serie de recomendaciones generales las cuales no afectan al resultado de la inspección, de las que destacan según los elementos del edificio (ver anexo I):

✓ En cimentación y estructura:

- Revisar aparición de grietas.
- No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.
- En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes. No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.
- No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.

✓ En fachadas y cerramientos:

- Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.
- Para favorecer el ahorro energético es aconsejable cambiar las carpinterías y los vidrios, colocar vidrios termo-acústicos y colocación en carpintería de madera de gomas entre el marco y la hoja. Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. Trasdosado con aislante incorporado en fachadas.
- Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:
 - No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.
 - Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad.
- Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.
- Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.
- Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.
- Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena

✓ En cubiertas y terrazas:

- Se recomienda revisar periódicamente los vientos que sujetan la antenna situada en cubierta.
- Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua.
- Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.
- En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.

- Azoteas, patios, terrazas y tejados deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües; se realizarán al menos dos limpiezas al año de los mismos.
- Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.
- Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.
- No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa
- Aislamiento de la cámara de la cubierta.

✓ En Instalaciones:

Electricidad:

- Se recomienda renovar la instalación eléctrica interior de las viviendas ya que es insuficiente para las necesidades actuales y hacer una nueva centralización de contadores.
- La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.
- Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).
- A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.
- Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.
- No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.

Saneamiento:

- Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.
- No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.
- Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad.

Fontanería:

- Contador principal (o general). Mide todos los consumos que se producen en una acometida. Está situado en la proximidad de la llave de paso. (Todavía hay muchos edificios donde sólo existe un contador).
- Batería de contadores. Conjunto que forman los contadores divisionarios para medir los consumos de cada abonado.
- Depósito acumulador para reserva de agua y que alimenta al grupo de presión.
- Grupo de presión. Equipo hidroneumático que proporciona, en caso necesario, la suficiente presión para que el agua circule por todo el recorrido de las instalaciones. Suele llevar dos electrobombas, de uso alternativo. En el caso de existir red de bocas de incendio equipadas (BIE), dicha red cuenta con un grupo de presión específico para la misma, independiente del grupo de presión para la red de abastecimiento de agua potable, que suele estar ubicado en el mismo recinto.
- Tuberías y accesorios que canalizan el agua a distintas localizaciones del edificio (viviendas, azotea, cuarto de basuras.)
- De análoga manera a lo recomendado para la instalación interior:
 - Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.
 - Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.
 - Repare inmediatamente las fugas.
 - No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.

- No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra».

Ascensores:

- No se debe sobrepasar el límite de carga ni el número de personas que se especifican en el interior de la cabina.
- La llave de desenclavamiento de emergencia de las puertas de piso debe estar siempre localizada, al igual que la llave de la sala de máquinas.
- Para abrir las puertas, la cabina tiene que estar completamente parada en la planta. No obstante, como medida de precaución, asegúrese cuando abra la puerta del ascensor de que la cabina se encuentra en la planta.
- Si observa ruidos o cualquier anomalía de funcionamiento no use el ascensor y avise inmediatamente a la empresa mantenedora.
- El acceso al cuarto de máquinas está limitado a la persona encargada del servicio y al personal especializado de la empresa conservadora.



7. CONCLUSIONES

Las conclusiones más destacadas que se han obtenido en el desarrollo de este trabajo son las siguientes:

- Las principales deficiencias observadas se encuentran en *CUBIERTAS* y *FACHADAS*.
- Del total de informes estudiados en el análisis micro, en más del 65% de los edificios se habían realizado anteriormente rehabilitaciones parciales o integrales.
- El porcentaje ITE cuyo resultado es desfavorable es muy bajo, 11%.

Uno de los objetivos de las ITE es asegurar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios. Con los datos obtenidos, concluimos que con la obligación de realizar las ITE se promueve la conservación del parque edificatorio existente, alcanzando así dicho objetivo.

Además, a través de las ITE se consigue la detección y localización de las principales patologías, que nos ayudan a adoptar medidas preventivas que minimicen los riesgos de accidentes.



8. FUTURAS LÍNEAS DE TRABAJO



Los resultados obtenidos han permitido destacar ciertos aspectos de las ITE, que justificarían ampliar el tamaño de la muestra y profundizar así en el análisis de los resultados que se extraen de dichas inspecciones.

Dado que este estudio se ha centrado en el análisis de una pequeña muestra, una posible línea de trabajo, podría ser la ampliación de la muestra en el propio ámbito municipal, lo cual nos permitiría un análisis más exhaustivo y representativo de las edificaciones de Granada.

Otra posible línea de investigación sería ampliar el ámbito de estudio a nivel autonómico y comparar los datos obtenidos en las diferentes provincias.



9. BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFIA

(1992); Antonio Argandoña. Aspectos Éticos de una catástrofe urbana: La aluminosis en el Turo de la Peira. Universidad de Navarra. Documento de Investigación. DI nº229

(2007); Isabel Castellano González. Inspección Técnica de Edificios: CEAC S.A.

(1990); Periódico La Vanguardia, publicación Noviembre de 1990.

(2010) ;Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Agence Nationale de l'habitat. Anah

(2011) ;Cveta Kirova, Departamento de estudios de la Anah. Coloquio internacional: Inspección Técnica de Edificios. Organizado por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Barcelona.

(2011) ;Giovanni Manieri Elia, profesor de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Roma 3. Coloquio internacional: Inspección Técnica de Edificios. Organizado por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Barcelona.

(2011) ;David Dalby, FRICS, director de los Grupo Profesionales del Royal Institution of Chartered Surveyors. Coloquio internacional: Inspección Técnica de Edificios. Organizado por el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Barcelona.

(2012); Base de datos del Servicio de Conservación de Edificios del Ayuntamiento de Granada.

PAGINAS WEB

www.gov.UK

www.home.co.uk

Observatorio de Inspecciones Técnicas. www.iteweb.es.

NORMATIVA

(1960); Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

(1992); Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

(1999); Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

(2001); Orden de 13 de Noviembre de 2001 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, (modificada por la Orden de 30 de noviembre de 2009).

(2003); Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

(2006); El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

(2008); Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

(2008); Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

(2011); Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

(2011); Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

(2012); Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

(2013); Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

(2013); Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

(2013); Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, aprobado 5 de Abril.

ORDENANZA MUNICIPAL DE GRANADA

(2002); Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 26 de Febrero de 2002.

(2003); Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 23 de Diciembre de 2003.

(2006); Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), de 31 de Julio de 2006.

(2011); Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios, de 01 de Abril de 2011.

(2012); Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios, de 23 de Octubre de 2012.



10. ANEXO

DATOS TÉCNICOS																
MUESTRA	DISTRITO	AÑO	USO	NºVDAS	SISTEMA ESTRUCTURAL	RÉGIMEN DE PROPIEDAD	ACTA DE INSPECCIÓN		ESTADO GENERAL				HABITABILIDAD: Higiene y salud Funcionalidad Utilización	OBRAS REHABILITACION	METODOS DE INSPECCIÓN	
							RESULTADO INFORME	TÉCNICO INSPECTOR	ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	INSTALACIONES			VISUAL	OTROS
ITE 01	Ronda	1962	Residencial	12	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 02	Zaidin	1955	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas metalicas;soportes de fabrica viguetas de hormigón	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Obras rehabilitación 2000 en estructura, cubierta, fachada e instalaciones	Si	No
ITE 03	Zaidin	1953	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas metalicas;soportes de fabrica viguetas de hormigón	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2001	Si	No
ITE 04	Zaidin	1953	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Obras rehabilitación en estructura en 1995 y en cubierta en 1975	Si	No
ITE 05	Zaidin	1960	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas metálicas.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2000	Si	No
ITE 06	Zaidin	1955	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 1992	Si	No
ITE 07	Zaidin	1955	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación en cubierta en 1985 y en instalaciones en 2005	Si	No
ITE 08	Ronda	1946	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas metálicas.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2011	Si	No
ITE 09	Zaidin	1955	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Obras rehabilitación integral 1992. En cubierta en 1992, en fachada e instalaciones en 1999	Si	No
ITE 10	Albaycin	1950	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2000	Si	No
ITE 11	Albaycin	1950	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2000	Si	No
ITE 12	Zaidin	1960	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas hormigón	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2012	Si	No
ITE 13	Zaidin	1954	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas hormigón y viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 1985 rehabilitación parcial 2007	Si	No
ITE 14	Albaycin	1969	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Desfavorable	Arquitecto	Bueno	Deteriorado	Bueno	Bueno	Cumple	No rehabilitación	Si	No
ITE 15	Albaycin	1900	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Desfavorable	Arquitecto	Deteriorado	Deteriorado	Deteriorado	Muy deteriorado	no cumple: Sin Cuarto de baño, ducha o bañera	No rehabilitación	Si	No
ITE 16	Albaycin	1900	Residencial	3	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Desfavorable	Arquitecto	Deteriorado	Irrecuperable	Deteriorado	Irrecuperable	No conforme a norma	No rehabilitación	Si	No
ITE 17	Albaycin	1930	Residencial	3	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Desfavorable	Arquitecto	Deteriorado	Deteriorado	Deteriorado	Deteriorado	No conforme a norma	No rehabilitación	Si	No
ITE 18	Centro	1900	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Desfavorable	Arquitecto	Bueno	Irrecuperable	Bueno	Bueno	No conforme a norma	Rehabilitación parcial en 1982:redistribución en planta baja. Rehabilitación integral en 1996:Refuerzo estructural de plantas bajas con pilares y vigas metálicas	Si	No
ITE 19	Albaycin	1890	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación 2002	Si	No
ITE 20	Centro	1930	Residencial	3	Muros de carga de fabrica viguetas de metálicas	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral	Si	No
ITE 21	Albaycin	1890	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación 2002	Si	No
ITE 22	Genil	1956	Residencial	1	Soportes de fabrica y viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación	Si	No
ITE 23	Zaidin	1957	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón y viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 24	Genil	1960	Residencial	3	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No

DATOS TÉCNICOS																
MUESTRA	DISTRITO	AÑO	USO	NºVDAS	SISTEMA ESTRUCTURAL	RÉGIMEN DE PROPIEDAD	ACTA DE INSPECCIÓN		ESTADO GENERAL				HABITABILIDAD: Higiene y salud Funcionalidad Utilización	OBRAS REHABILITACION	MÉTODOS DE INSPECCIÓN	
							RESULTADO INFORME	TÉCNICO INSPECTOR	ESTRUCTURA	CUBIERTA	FACHADA	INSTALACIONES			VISUAL	OTROS
ITE 25	Genil	1960	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 26	Genil	1960	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 27	Genil	1943	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de madera.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 28	Genil	1963	Residencial	3	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 29	Centro	1961	Residencial	10	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 30	Beiro	1961	Residencial	11	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Obras de rehabilitación: En fachada en el año 2008 Instalaciones en 2006	Si	No
ITE 31	Beiro	1961	Residencial	11	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Desfavorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Deteriorado	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 32	Albaycin	1961	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No
ITE 33	Beiro	1961	Residencial	10	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Desfavorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Deteriorado	Bueno	Bueno	Cumple	Obras de rehabilitación: En cubierta en 2009	Si	No
ITE 34	Genil	1910	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón y viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2001	Si	No
ITE 35	Genil	1911	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón y viguetas de madera	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación integral 2009	Si	No
ITE 36	Centro	1910	Docente		Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón	Propiedad privada	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación Parcial 1995 En Estructura 1995 En Cubierta En Fachada 2006	Si	No
ITE 37	Centro	1958	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	La vivienda presenta una reforma interior prácticamente total, renovando todas sus instalaciones (fontanería, Saneamiento, Electricidad y calefacción) así como de sus carpinterías exteriores, y cubiertas. Aproximadamente realizada en el año 2000	Si	No
ITE 38	Ronda	1939	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación parcial cubierta en año 2000	Si	No
ITE 39	Beiro	1960	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón.	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	El inmueble ha sido reformado en varias ocasiones a lo largo de su vida útil, actuando principalmente en las instalaciones y los revestimientos	Si	No
ITE 40	Beiro	1960	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	El edificio ha sido reformado en varias ocasiones a lo largo de su vida útil.	Si	No
ITE 41	Centro	1962	Residencial	28	Hormigón armado forjado unidireccional	Comunidad de propietarios	Desfavorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Deteriorado	Bueno	No cumple utilización	El inmueble ha sido objeto de varias intervenciones de mantenimiento a lo largo de su vida útil, así como reformas en el interior de los pisos.	Si	No
ITE 42	Beiro	1960	Residencial	1	Hormigón armado forjado unidireccional	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Rehabilitación parcial cubierta en año 2000	Si	No
ITE 43	Beiro	1955	Residencial	1	Muros de carga de fabrica viguetas de hormigón, viguetas de madera. Soportes de fabrica viguetas de hormigón	Propiedad privada individual	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple	Refuerzo en forjado de cubierta. El inmueble ha sido reformado en varias ocasiones a lo largo de su vida útil, actuando principalmente en la distribución, en las instalaciones y en los revestimientos.	Si	No
ITE 44	Zaidin	1950	Social, cultural y otros		Estructura mixta hormigón y metálica	Sociedad o comunidad de bienes	Favorable	Arquitecto Técnico	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Cumple		Si	No

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 01			
ITE 02	Aunque la estructura al día de hoy no presenta ningún signo de mal funcionamiento, es recomendable revisar la aparición de grietas inclinadas en los muros portantes y grietas horizontales debidas al empuje de la cubierta.	Buen estado	Se recomienda revisar periódicamente los vientos que sujetan la antena situada en cubierta.
ITE 03	Estructura original reformada a base de cerchas metálicas. No se ha modificado la cimentación Se aconseja revisar la aparición de grietas inclinadas	Buen estado	
ITE 04	Se ha reforzado la estructura original y se han sustituido los forjados de madera por viguetas de hormigón. No se ha podido determinar si se ha reforzado la cimentación original, pero no aparecen signos de asentamientos diferenciales. Se aconseja revisar la aparición de grietas inclinadas.	La fachada se encuentra en buen estado y la barandilla metálica está correctamente anclada. Los cables de telefonía y alumbrado publico van grapados bajo el alero, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Terraza transitable con solado cerámico y sumideros directos a fachada
ITE 05	Se ha reforzado la estructura original y se han sustituido los forjados de madera por cerchas metálicas. Se aprecia buena calidad general de la obra de rehabilitación realizada en el año 2000	La fachada se encuentra en buen estado. Hay una unidad exterior de Aire acondicionado en la pared medianera encima de la cubierta pero está correctamente anclada. Sería aconsejable embutir las conductos que entran a la vivienda. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados bajo el alero, se aconseja embutirlos cuando proceda.	
ITE 06	estructura completamente nueva realizada en 1992 con pilares y vigas de hormigón armado	La fachada se encuentra en buen estado. Hay una unidad exterior de Aire acondicionado en la fachada en la 1º planta pero está correctamente anclada.. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda. La barandilla de la terraza está correctamente anclada.	
ITE 07	estructura de cubierta reformada en 1985	La fachada se encuentra en buen estado. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua.
ITE 08	estructura reforzada en 2011 conservando la estructura de cerchas de madera original por encontrarse en buen estado	La fachada se encuentra en buen estado. Ventanas de madera a la fachada y de aluminio en las que dan al patio interior. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua. Cubierta de teja ados aguas con buena ejecución y ventilación de cámara por medio de tejas especiales. Se aconseja colocar canal en el alero.
ITE 09	estructura reforzada el año 1992 reforzando los muros de bloques y sustituyendo la estructura de cerchas de madera. El estado general es aceptable.	La fachada se encuentra en buen estado. Ventanas de madera a la fachada y de aluminio con vidrio doble. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua. Cubierta de teja a dos aguas con buena ejecución
ITE 10	Estructura nueva realizada hace 12 años	La fachada se encuentra en buen estado. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua. Vigilar los anclajes de las barandillas.
ITE 11	Estructura reformada manteniendo parte de los muros exteriores y reforzando con estructura de hormigón	La fachada se encuentra en buen estado. Los cables de telefonía y alumbrado público van grapados en fachada, se aconseja embutirlos cuando proceda.	Vigilar periódicamente el sellado de la cubierta con las paredes medianeras que es punto más débil por donde puede entrara agua.
ITE 12	Estructura de muros de carga y viguetas de hormigón armado, aparentemente en buen estado. Se recomienda revisar la aparición de grietas inclinadas que nos indicarían asentamientos diferenciales	La fachada se encuentra en buen estado. Las carpinterías de madera no cierran bien. Para favorecer el ahorro energético es aconsejable colocar gomas entre el marco y la hoja. También sería aconsejable colocar vidrios termo-acústicos	
ITE 13	estructura de muros de carga y viguetas de hormigón armado, aparentemente en buen estado. Se recomienda revisar la aparición de grietas inclinadas que nos indicarían asentamientos diferenciales	La fachada se encuentra en buen estado. Las carpinterías de madera no cierran bien. Para favorecer el ahorro energético es aconsejable cambiar las carpinterías y los vidrios.. También sería aconsejable colocar vidrios termo-acústicos. Los cables de Electricidad, alumbrado público y telefonía están anclados en la fachada. Se recomienda embutirlos, cuando se realice una rehabilitación de la vivienda.	Se ha comprobado el anclaje del aparato de aire acondicionado anclado a la fachada y en principio los anclajes son aceptables. La antena situada en la esquina está correctamente anclada pero es necesario asegurar los tirantes.

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 14	Aunque la estructura portante de la cubierta es de madera, se considera suficiente para soportar el peso de la misma. Al no detectarse entradas de agua se estima que esta estructura servirá como soporte ser tablero de teja, al menos durante unos tres año más.	Estado de la fachada aceptable. Carpinterías exteriores de aluminio.	Se aprecian tejas sueltas en el alero y en zona cercana, el canalón esta deteriorado y suelto.
ITE 15	Deteriorado: Elementos estructurales en mal estado. Medidas inmediatas de seguridad a través de apuntalamiento de galería patio interior.	Deteriorado: Grietas en fachadas y medianeras considerables. Desprendimiento del revestimiento. Huecos en fachada a patio interior sin carpintería En huecos de la fachada principal se ha eliminado la carpintería y se han cerrado con ladrillo Humedades considerables especialmente en medianerías y patio interior.	Deteriorado: Cubierta de teja sin limpiar, con vegetación, y zonas con tejas en mal estado y desprendidas. El estado aparente de la estructura de la cubierta apreciado visualmente no presenta daños importantes no teniendo acceso a la visualización total de la estructura de madera
ITE 16	Cimentación: Asentamiento diferencial no muy pronunciado de algunas zonas, sobre todo del ángulo interior que forman las dos crujiás de la edificación. Suelo de planta baja alabeado en algunas zonas por la humedad. estructura : estructura de pilastras de ladrillo macizo y vigas y viguetas de madera. Con tablazón relleno. Mal estado puntual de algunas partes de las plantas de piso. Deterioro irreversible de la estructura de cubierta con tirantes partidos y vigas podridas. La tablazón presumimos que estará podrida en su mayor parte.	La fachada principal tiene la fabrica en estado aceptable. Las carpinterías de madera de gran tamaño están muy deterioradas y con los cristales rotos. El único balcón volado se encuentra en planta 1ª y aunque la barandilla se encuentra oxidado, no su estado, ni sus dimensiones parecer suponer peligro para los peatones. El alero de zapatas y tablero de madera aunque deteriorado, no presenta peligro inminente de desprendimiento. Existen cables sueltos en fachada de electricidad, telefonía y alumbrado publico. La fachada lateral tiene la fabrica en peor estado y presenta un ligero desplome de una de las pilastras de ladrillo en la ultima planta. Las carpinterías de madera de gran pequeño tamaño están muy deterioradas y con los cristales rotos. La fachada trasera s de muro de ladrillo macizo sin apiastrado. Esta ligeramente desplomada y con abombamientos del revestimiento que se puede desprender en algunas zonas. Las dos fachadas al patio están muy deterioradas, y con peligro de desprendimiento de algunas partes.	Estado irreversible: estructura en mal estado con tirantes partidos y vigas y tablazón podrido en algunas zonas. Los faldones que dan al patio interior al ser de mayor tamaño están en peor estado. Hay tejas sueltas y, debido a la acumulación de la humedad, ha crecido la vegetación. Los canalones sobre todo los del patio están parcialmente sueltos. Los aleros presentan están en mal estado aunque no presentan riesgo inminente de desprendimiento
ITE 17	Cimentación a base de zanjas corridas sobre las que apoyan los muros de carga de ladrillo y tapia y las pilastras. Según la observación existen algunos problemas de asientos diferenciales en el interior de la vivienda en la zona de la escalera al parecer estabilizados desde hace tiempo. Los muros de carga presentan un estado aceptable, no así los forjados de palos de madera que están excesivamente flectados en algunos puntos. Se detectan zonas de palos deteriorados en las cercanías de locales húmedos debido a las fugas de agua. La estructura de palos y tablazón de madera se encuentra aceptable, necesitando solo la sustitución de algunas tablas.	Fachada con revestimiento de mortero de cal desprendido en parte. Alero realizado con forrado de madera. Balcones realizados con perfiles metálicos y azulejos. No existen elementos de dimensiones suficientes para considerar un riesgo alto de desprendimiento a la calle, aunque el alero no se encuentra en las mejores condiciones y se podrían desprender algunos elementos del forro y los balcones tienen la estructura portante bastante oxidada.	La cubierta de teja necesita como mínimo una limpieza y un repaso de las tejas, aunque seria aconsejable la sustitución total de las mismas.
ITE 18		Descripción: Fachada de ladrillo revestida con mortero y pintura, con dinteles moldurados resaltando los huecos, y balcones con barandilla metálica. Estado de conservación y patologías: La fachada se encuentra en buen estado de conservación sin riesgo de desprendimiento. La medianera trasera es visible ya que la vivienda con la que linda tiene menos altura y hay un pequeño patio de separación. Esta solamente enfoscada sin pintar. El alero no presenta problemas.de desprendimiento. Existen cables sueltos en fachada. RECOMENDACIONES: Embutir los cables de fachada. Revestir adecuadamente la fachada trasera	Descripción: Cubierta inclinada de teja curva cerámica retranqueada de fachada. estructura realizada con vigas y tablazón de madera con relleno, sobre el que apoya la cubrición de teja cerámica. Terraza transitable dando a fachada, con solería cerámica y antepecho. Estado de conservación y patologías: estructura de torreón de cubierta en mal estado con tablazón y algunas vigas podridas. El canalón está parcialmente sueltos. No hay peligro para los peatones ya que la cubierta inclinada está retranqueada de la calle.
ITE 19	Descripción:estructura de muros de carga reforzada con pilastras de ladrillo. forjado de vigas de madera con tablazón y capa de compresión de hormigón. Cimentación a base de zanjas corridas de piedra y pozos de hormigón armado y en masa. Estado de conservación y patologías:Cimentación y estructura en bun estado de conservación.	Descripción: La fachada está compuesta por cerramiento de ladrillo enfoscado con mortero y pintado con pintura pétrea de color blanco. Los balcones de pequeño vuelo están realizados con piezas cerámicas sobre estructura metálica. Los huecos se protegen con reja carcelera anclada al cerramiento. Os pilastras de ladrillo macizo visto, y entrepaños de tabicón de ladrillo macizo revestido de mortero y pintado todo a la cal. Estado de conservación y patologías: La fachada se encuentra en perfecto estado de conservación al haber sido renovada completamente en el Año 2002.	Descripción: estructura a realizada con estructura de madera con capa de compresión de hormigón y cubierta de teja curva cerámica. Estado de conservación y patologías: Cubierta en perfecto estado de seguridad y estanqueidad. Los aleros no presentan peligro de desprendimiento.
ITE 20	Cimentación:Sin asientos visibles. estructura:estructura de muros de carga y pilastras de ladrillo macizo y vigas y viguetas metálicas. Entrevigado con arcos realidos con rasilla y capa de compresión. Forjados metálicos realizados en 1954 tras demoler los existentes de madera. En esta época se levanto una planta mas a la vivienda. En el presente año se ha realizado un refuerzo estructural consistente en pilares metálicos en planta baja, colaboradores con la estructura de muros de carga y atado perimetral de todo el forjado desuelo de planta 1ª	Descripción: Fachada de ladrillo revestida con mortero y pintura color blanco, balcones con barandilla metálica.. Estado de conservación y patologías: La fachada se encuentra en buen estado de conservación sin riesgo de desprendimiento. La medianera lateral es visible actualmente debido a la demolición de la edificación colindante. Esta prevista su reparación en cuanto se construya. El alero no presenta problemas.de desprendimiento. Existen cables sueltos en fachada. RECOMENDACIONES: Embutir los cables de fachada. Revestir adecuadamente la medianera.	Descripción: Cubierta transitable a la catalana terminada con rasilla cerámica. Se realizó en 1954 y se restauró en 1979. estructura realizada con vigas metálicas y bovedillas, Antepecho realizado con machones de ladrillo macizo y barandilla metálica, todo en buen estado de conservación y estabilidad. canalón perimetral. Estado de conservación y patologías: Buen estado general. El canalón está bien sujeto.
ITE 21	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 22	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 23	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 24	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 25	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 26	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 27	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno
ITE 28	Estado bueno	Estado bueno	Estado bueno

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 29	<ul style="list-style-type: none">• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<ul style="list-style-type: none">• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendedores, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 30	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno: Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendedores, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 31	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno: Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<p>Estado deteriorado:</p> <p>Se observa una reparación en toda su superficie de las terrazas y petos de las mismas, mediante pintura al clorocaucho con malla de fibras, esta reparación presenta un carácter temporal y no definitiva, por lo que se hace necesario una intervención integral, realizándose una impermeabilización que garantice la estanqueidad de las mismas.</p> <p>Asimismo en un patio interior se han realizado reparaciones mediante tela asfáltica autoprotegida con terminación en aluminio gofrado que está dando humedades.</p>

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 32	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno: Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendedores, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 33	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno: Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<p>Estado deteriorado</p> <p>Se observa una reparación en toda la superficie de los patios, mediante pintura al clorocaucho, esta reparación presenta un carácter temporal y no definitiva, por lo que se hace necesario una intervención integral, realizándose una impermeabilización que garantice la estanqueidad de las mismas.</p>
ITE 34	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno: Las fachadas y sus componentes (paredes, terrazas, ventanas, persianas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda. En consecuencia:</p> <ul style="list-style-type: none">• No se permitirá modificación alguna en las fachadas ni en ninguno de sus componentes, que pretenda cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.• Tampoco se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la comunidad. <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• Los tejados deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Los sumideros y desagües mantendrán limpios de restos vegetales y basuras, se realizaran al menos dos limpiezas al año de los mismos.
ITE 35	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno: • Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• Los tejados deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Los sumideros y desagües mantendrán limpios de restos vegetales y basuras, se realizaran al menos dos limpiezas al año de los mismos.
ITE 36	Estado bueno	Estado bueno	Estado deteriorado
ITE 37	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• Los tejados deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Los sumideros y desagües mantendrán limpios de restos vegetales y basuras, se realizaran al menos dos limpiezas al año de los mismos

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 38	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendederos, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendederos, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 39	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendederos, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendederos, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 40	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendederos, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendederos, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.
ITE 41	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <ul style="list-style-type: none">• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.	<p>Estado deteriorado:</p> <p>DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reparación de los frentes de forjado en voladizos de balcones- Reparación de revestimientos continuos en frentes de forjado- Filtraciones en forjado techo de la terraza cubierta- Se ha eliminado la barandilla en una de las ventanas quedando el peto de la ventana a una altura inferior a la permitida- Anclaje deficiente en la barandilla del balcón de la vivienda- Desprendimiento del dintel del aplacado de la vivienda- Desprendimiento de revestimiento del dintel del patio de luces de la vivienda- Sustitución de vidrios impresos en caja de escaleras <p>POSIBLES CAUSAS:</p> <p>Degradación por penetración de agua y de polución ambiental. Afecciones por obras próximas en vía pública</p> <p>COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendederos, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.• Si han de colocarse nuevos tendederos, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.• Se recomienda eliminar maceteros en coronación de petos de cubiertas

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN		
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE		
	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS
ITE 42	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <p>• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.</p> <p>• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.</p> <p>• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.</p>	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <p>• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.</p> <p>• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.</p> <p>• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.</p> <p>• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.</p> <p>• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.</p> <p>• Si han de colocarse nuevos tendedores, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.</p>
ITE 43	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <p>• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.</p> <p>• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.</p> <p>• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.</p>	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno:• Las cubiertas serán accesibles, exclusivamente, para su uso como terraza tendadero, conservación y limpieza por personal especializado.</p> <p>• En cualquier tipo de azotea se evitará la colocación de elementos (mástiles, tendedores, etc.) que pudieran dañar (perforar) la membrana impermeabilizante o que dificulten la correcta evacuación de las aguas pluviales. Cuando fuera preciso hacerlo debe buscarse el asesoramiento de un técnico competente.</p> <p>• Azoteas, patios y terrazas deben estar siempre limpios y libres de vegetación parásita. De igual forma, se mantendrán los canalones y cazoletas de bajantes, según el caso. Evite colocar obstáculos que dificulten los desagües.</p> <p>• Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.</p> <p>• Tenga en cuenta que la azotea de uso comunitario no es el lugar más apropiado para el juego de los niños, ni para pasear animales que dejen allí sus excrementos.</p> <p>• No sobrecargue los elementos dispuestos para tender la ropa.</p> <p>• Si han de colocarse nuevos tendedores, infórmese antes de la forma y condiciones en que deberá hacerse. Los anclajes podrían perjudicar la impermeabilización, dificultar el desagüe, etc. Si la azotea, además, es de uso común debe contar con la autorización de la comunidad de propietarios.</p>
ITE 44	<p>Estado bueno:• No se debe realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.</p> <p>• En el supuesto de una necesaria intervención que afectara a alguno de aquellos elementos se requerirá el asesoramiento de un técnico facultado para ello, tanto en el proyecto como en la ejecución de las obras correspondientes.</p> <p>• No se deben hacer taladros ni rozas en vigas ni en pilares. En los forjados y muros de carga sólo podrían realizarse previa consulta y autorización por técnico competente.</p> <p>• No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general, los edificios de vivienda tienen un límite de 200 kg por metro cuadrado. (En cualquier caso la Memoria de Cálculo del proyecto lo indica con toda precisión). Por este mismo motivo: Evite la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites, así como el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, convites, etc.) podría dañar la estructura (forjados) de forma irreversible.</p>	<p>Estado bueno:</p> <p>Partes macizas</p> <p>Cuando se trate de paredes divisorias entre propiedades colindantes no deben abrirse huecos en ellas (pues podrían crearse servidumbres de luces y/o vistas) salvo autorización expresa del otro propietario.</p> <p>Los humos, la humedad, el polvo y otros agentes atmosféricos son causa de la suciedad que aparece en las fachadas de los edificios.</p> <p>Debe de pintarse las fachadas cada 5 años, repasando así los posibles desconchones aparecidos con la exposición a la intemperie.</p> <p>Para su limpieza, debe evitarse la limpieza con procedimientos físicos, como el chorro de arena.</p>	<p>Estado bueno: • Las cubiertas sólo pueden ser usadas para la finalidad con que han sido concebidas. Por eso, hay que recordar que el uso indebido, invalida las garantías que pudiera tener el usuario respecto a su buen funcionamiento e impermeabilidad.</p>

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 01		
ITE 02	Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Sustitución de vidrio simple por vidrio termo-acústico con doble hoja y cámara de aire. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	3.estructura DE MUROS DE FÁBRICA: Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro: Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos. 6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 03	Instalación eléctrica: Un solo circuito para toda la casa. Se ha investigado el consumo general es mínimo, pero es aconsejable dividir la instalación por lo menos en 4 circuitos, Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Sustitución de vidrio simple por vidrio termo-acústico con doble hoja y cámara de aire. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	3.estructura DE MUROS DE FÁBRICA: Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro: Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos. 6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 04	Instalación eléctrica: Tres circuitos para toda la casa, es aconsejable dividir la instalación por lo menos en 5 circuitos. Agua caliente sanitaria:.. Calentador de Butano con evacuación de gases canalizada a la cubierta. Butano: En cocina con rejilla de ventilación Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Sustitución de vidrio simple por vidrio termo-acústico con doble hoja y cámara de aire. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	3.estructura DE MUROS DE FÁBRICA: Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro: Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos. 6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 05	Instalación eléctrica: Cuadro de protección adecuado. Agua caliente sanitaria:.. Calentador de Butano con evacuación de gaseas hacia la cubierta.. Butano: En patio protegida de la lluvia. Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	3.estructura DE MUROS DE FÁBRICA: Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro: Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos. 6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 06	Instalación eléctrica: Solo dispone de tres circuitos para toda la casa. Se aconseja aumentan la sectorización de la instalación por lo menos a 6 circuitos y aumentar el nº de diferenciales. Agua caliente sanitaria:Calentador de Butano en la cocina con evacuación de gases hacia la calle. Butano: En cocina con rejilla en mueble. Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 07	Instalación eléctrica: Poner la tapa del cuadro de mando y protección para evitar descargas eléctricas. Agua caliente sanitaria:.. Calentador de Butano en patio con evacuación de gaseas directa. Butano: En patio. Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 08	Instalación eléctrica: Nueva y correcta con cuadro de mando y cables embutidos y protegidos bajo tubo corrugado. (solo 3 circuitos) Agua caliente sanitaria:.. Calentador acumulador eléctrico. Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 09	Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 10	Instalación eléctrica: Nueva y correcta con cuadro de mando y cables embutidos y protegidos bajo tubo corrugado. (solo 3 circuitos) Agua caliente sanitaria:Calentador de Butano en cocina. Butano: Vigilar las rejillas de ventilación Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Cambio de carpintería exterior por ventanas abatibles de mejor calidad. - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 11	Instalación eléctrica: Nueva y correcta con cuadro de mando y cables embutidos y protegidos bajo tubo corrugado. (solo 3 circuitos) Agua caliente sanitaria:.. Calentador de Butano en cocina. Butano. Vigilar las rejillas de ventilación Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 12	Instalación eléctrica: Nueva y correcta con cuadro de mando y cables embutidos y protegidos bajo tubo corrugado. (solo 3 circuitos) Agua caliente sanitaria:.. Calentador de Butano en cocina. Butano: Vigilar las rejillas de ventilación Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.
ITE 13	Instalación eléctrica: Correcta con cuadro de mando y cables embutidos pero con solo 2 circuitos, Se recomienda aumentar el nº de sectorización. Agua caliente sanitaria:.. Calentador acumulador eléctrico en patio. Butano. Vigilar las rejillas de ventilación Recomendaciones de ahorro energético: <ul style="list-style-type: none"> - Trasdosado con aislante incorporado en fachadas - Aislamiento de la cámara de la cubierta. 	6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento, particiones interiores, falsos techos y paneles de fachada, etc., insuficientemente enlazados a los elementos estructurales. Estudiar la posibilidad de mejorar los enlaces a los soportes para evitar el desprendimiento de las piezas durante las sacudidas sísmicas.

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 14	Instalación eléctrica con medidas de protección. Instalación de fontanería con agua caliente y sin fugas. Saneamiento aceptable.	
ITE 15	Muy deteriorado: Instalación de Electricidad, fontanería y Saneamiento muy deficiente o inexistente	
ITE 16	Estado irreversible. Instalaciones de fontanería: Casi inexistente y muy deteriorada. Instalación eléctrica: Muy antigua, realizada con cable visto y sin empotrar. Carencia de magnetotérmicos diferenciales y demás sistemas de protección. Acometida aérea en cubierta. Saneamiento: En mal estado. Otras instalaciones. Cableado suelto en fachada, sujeto con mástiles metálicas anclados a la fachada.	
ITE 17	Las instalaciones en general son deficientes y necesitan ser sustituidas. El saneamiento presenta fugas que pueden estar afectando a la estructura. La fontanería está en mal estado con fugas en algunas zonas. La instalación eléctrica solo tiene un circuito y los cables vistos. los mecanismos son antiguos y la protección es deficiente. No hay agua caliente.	
ITE 18	Instalación de fontanería.- Estado aceptable. Instalación eléctrica:- Aceptable en planta baja y primera y mas deteriorada en las plantas altas. Dispone de sistemas de protección. Acometida aérea por la parte trasera.. Saneamiento.- Aparentemente aceptable.. Evacuación de planta primera por patio trasero mal resuelta. Otras instalaciones. Cableado suelto en fachada, RECOMENDACIONES. Se recomienda renovar la instalación de planta alta.. y mejorar el Saneamiento de la planta primera hacia el patio.	
ITE 19	Instalación de fontanería.- En buen estado. Instalación eléctrica:- En buen estado y con los correspondientes sistemas de mando y protección. La acometida es subterránea. Saneamiento.- En buen estado. Otras instalaciones. Antena y telefonía en buen estado.	
ITE 20	Instalaciones reformadas completamente en 1779 Instalación de fontanería.- Estado aceptable. Contadores individuales dentro de cada vivienda. Instalación eléctrica: Algo obsoleta con solo dos circuitos por vivienda pero con protección y cables embutidos. Centralización de contadores en armario situado en hueco de escalera. o cumple la normativa. Acometida subterránea. Saneamiento: Se ha reparado recientemente toda la red de subterránea de Saneamiento que tenía fugas. Otras instalaciones.:Antena y telefonía Cableado suelto en fachada. RECOMENDACIONES. Se recomienda renovar la instalación eléctrica interior de las viviendas ya que es insuficiente para las necesidades actuales y hacer una nueva centralización de contadores.	
ITE 21	Estado bueno	
ITE 22	Estado bueno	
ITE 23	Estado bueno	
ITE 24	Estado bueno	
ITE 25	Estado bueno	
ITE 26	Estado bueno	
ITE 27	Estado bueno	
ITE 28	Estado bueno	

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 29	<p>Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Contador principal (o general). Mide todos los consumos que se producen en una acometida. Está situado en la proximidad de la llave de paso. (Todavía hay muchos edificios donde sólo existe un contador).Batería de contadores. Conjunto que forman los contadores divisionarios para medir los consumos de cada abonado.Depósito acumulador para reserva de agua y que alimenta al grupo de presión.Grupo de presión. Equipo hidroneumático que proporciona, en caso necesario, la suficiente presión para que el agua circule por todo el recorrido de las instalaciones. Suele llevar dos electrobombas, de uso alternativo. En el caso de existir red de bocas de incendio equipadas (BIE), dicha red cuenta con un grupo de presión específico para la misma, independiente del grupo de presión para la red de abastecimiento de agua potable, que suele estar ubicado en el mismo recinto.Tuberías y accesorios que canalizan el agua a distintas localizaciones del edificio (viviendas, azotea, cuarto de basuras.) <p>De análoga manera a lo recomendado para la instalación interior:</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	
ITE 30	<p>Estado bueno.</p> <p>Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Contador principal (o general). Mide todos los consumos que se producen en una acometida. Está situado en la proximidad de la llave de paso. (Todavía hay muchos edificios donde sólo existe un contador).Batería de contadores. Conjunto que forman los contadores divisionarios para medir los consumos de cada abonado.Depósito acumulador para reserva de agua y que alimenta al grupo de presión.Grupo de presión. Equipo hidroneumático que proporciona, en caso necesario, la suficiente presión para que el agua circule por todo el recorrido de las instalaciones. Suele llevar dos electrobombas, de uso alternativo. En el caso de existir red de bocas de incendio equipadas (BIE), dicha red cuenta con un grupo de presión específico para la misma, independiente del grupo de presión para la red de abastecimiento de agua potable, que suele estar ubicado en el mismo recinto.Tuberías y accesorios que canalizan el agua a distintas localizaciones del edificio (viviendas, azotea, cuarto de basuras.) <p>De análoga manera a lo recomendado para la instalación interior:</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo. <p>Ascensores</p> <ul style="list-style-type: none">No se debe sobrepasar el límite de carga ni el número de personas que se especifican en el interior de la cabina.La llave de desenchavamiento de emergencia de las puertas de piso debe estar siempre localizada, al igual que la llave de la sala de máquinas.Para abrir las puertas, la cabina tiene que estar completamente parada en la planta. No obstante, como medida de precaución, asegúrese cuando abra la puerta del ascensor de que la cabina se encuentra en la planta.Si observa ruidos o cualquier anomalía de funcionamiento no use el ascensor y avise inmediatamente a la empresa mantenedora.El acceso al cuarto de máquinas está limitado a la persona encargada del servicio y al personal especializado de la empresa conservadora.	
ITE 31	<p>Estado bueno.</p> <p>Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Contador principal (o general). Mide todos los consumos que se producen en una acometida. Está situado en la proximidad de la llave de paso. (Todavía hay muchos edificios donde sólo existe un contador).Batería de contadores. Conjunto que forman los contadores divisionarios para medir los consumos de cada abonado.Depósito acumulador para reserva de agua y que alimenta al grupo de presión.Grupo de presión. Equipo hidroneumático que proporciona, en caso necesario, la suficiente presión para que el agua circule por todo el recorrido de las instalaciones. Suele llevar dos electrobombas, de uso alternativo. En el caso de existir red de bocas de incendio equipadas (BIE), dicha red cuenta con un grupo de presión específico para la misma, independiente del grupo de presión para la red de abastecimiento de agua potable, que suele estar ubicado en el mismo recinto.Tuberías y accesorios que canalizan el agua a distintas localizaciones del edificio (viviendas, azotea, cuarto de basuras.) <p>De análoga manera a lo recomendado para la instalación interior:</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo. <p>Ascensores</p> <ul style="list-style-type: none">No se debe sobrepasar el límite de carga ni el número de personas que se especifican en el interior de la cabina.La llave de desenchavamiento de emergencia de las puertas de piso debe estar siempre localizada, al igual que la llave de la sala de máquinas.Para abrir las puertas, la cabina tiene que estar completamente parada en la planta. No obstante, como medida de precaución, asegúrese cuando abra la puerta del ascensor de que la cabina se encuentra en la planta.Si observa ruidos o cualquier anomalía de funcionamiento no use el ascensor y avise inmediatamente a la empresa mantenedora.El acceso al cuarto de máquinas está limitado a la persona encargada del servicio y al personal especializado de la empresa conservadora.	

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 32	<p>Estado bueno Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes per-manentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	
ITE 33	<p>Estado bueno: DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:</p> <p>Los locales de planta baja presentan humedades en las paredes provenientes del suelo, junto las zonas dónde se prevé que esté el saneamiento enterrado.</p>	
ITE 34	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	
ITE 35	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	
ITE 36	Estado deteriorado	
ITE 37	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.Repare inmediatamente las fugas.No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 38	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente. No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc. Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none"> Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad. Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales. Repare inmediatamente las fugas. No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente. No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente). A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora. Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos. No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo 	<p>1.DISEÑO:Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso). Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.</p> <p>6.FACHADA Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m2 de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.</p> <p>7.CUBIERTAS Y TERRAZAS</p> <p>Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura. Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.</p> <p>No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura. Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.</p>
ITE 39	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente. No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc. Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none"> Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad. Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales. Repare inmediatamente las fugas. No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente. No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente). A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora. Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos. No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo 	NADA MARCADO
ITE 40	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente. No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc. Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none"> Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad. Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales. Repare inmediatamente las fugas. No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente. No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente). A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora. Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos. No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo 	<p>1.DISEÑO:Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso). Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.</p> <p>6.FACHADA Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m2 de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.</p> <p>7.CUBIERTAS Y TERRAZAS</p> <p>Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura. Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.</p> <p>No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura. Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.</p>
ITE 41	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente. No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc. Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none"> Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad. Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales. Repare inmediatamente las fugas. No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente. No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado. Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente). A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora. Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos. No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo. Colocar tapa de protección en el cuadro general de mando y protección para evitar contactos directo en la vivienda segundo B 	<p>1.DISEÑO:Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso). Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.</p> <p>6.FACHADA Y CERRAMIENTOS: Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m2 de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.x Se comprueba en las vías de evacuación la existencia de elementos que pudieran desprenderse en caso de terremoto. Estudiar la posibilidad de sustitución o mejora de los anclajes.</p> <p>7.CUBIERTAS Y TERRAZAS</p> <p>Se observa que los elementos con el borde superior libre, como antepechos, parapetos y chimeneas, no están competentemente enlazados con la estructura. Estudiar la necesidad de enlaces a la estructura para garantizar su estabilidad en caso de sismo.</p> <p>No se observa la existencia de remates con encadenado de coronación en los muros o petos de azoteas con el borde superior libre y con más de 1 m. de altura. Estudiar la necesidad de remates con encadenado de coronación, disponiendo refuerzos verticales anclados a la estructura.</p>

M U E S T R A	INFORME DE INSPECCIÓN	
	COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE	
	INSTALACIONES BÁSICAS	RECOMENDACIONES PARA SISMO
ITE 42	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">• Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.• No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.• Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.• Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">• Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.• Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.• Repare inmediatamente las fugas.• No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.• No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">• La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.• Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).• A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.• Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.• No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo	<p>6.FACHADAS Y CERRAMIENTOS</p> <p>× Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m2 de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.</p>
ITE 43	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">• Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.• No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.• Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe.• Aunque pasen a través de su vivienda, los bajantes prestan un servicio a todo el edificio. En consecuencia, no haga nada que afecte a su correcto funcionamiento. No manipule, ni golpee o haga agujeros en el propio tubo, sin permiso expreso de la comunidad. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">• Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.• Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.• Repare inmediatamente las fugas.• No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.• No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">• La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.• Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).• A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.• Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.• No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	<p>NADA MARCADO</p>
ITE 44	<p>Estado bueno: Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">• Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.• No vierta a la instalación aguas que contengan detergentes no biodegradables, aceites o grasas, colorantes permanentes, sustancias tóxicas o contaminantes, ni arroje objetos que puedan causar atascos, como pinzas de la ropa, paños, pequeñas prendas de vestir, fregonas, etc.• Los canalones, y las rejillas de cazoletas y sumideros estarán libres de obstáculos para el desagüe. <p>Fontanería</p> <ul style="list-style-type: none">• Preste atención a cualquier goteo o mancha de humedad.• Efectúe comprobaciones en su contador para detectar consumos anormales.• Repare inmediatamente las fugas.• No deberá modificarse la instalación sin la intervención de un técnico competente.• No se utilizarán elementos de la instalación para fines extraños a su propio cometido. Por ejemplo, no deben emplearse las tuberías para «tomas de tierra». <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none">• La instalación no puede ser modificada sin la intervención de un instalador autorizado.• Si las modificaciones suponen un incremento de carga de 100 kw es necesaria la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria (u Organismo Territorial Competente).• A los cuadros generales de mando y protección de las instalaciones comunes, cuartos de contadores, etc., sólo deben tener acceso personas autorizadas por la comunidad o representantes de la compañía suministradora.• Es conveniente tener repuestos para sustituir fusibles en el cuarto de contadores por si alguna avería pudiera resolverse con ellos.• No intente manipular en el contador ni en la derivación a vivienda. Estos elementos carecen de protección a personas y manipular en ellos, sin las debidas precauciones, supone un enorme riesgo.	<p>1.DISEÑO:Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso). Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.</p> <p>6. FACHADAS Y CERRAMIENTOS:× Se observan paños de cerramiento o paredes de partición que superan los 3 m de longitud o los 10 m2 de superficie. Estudiar la posibilidad de subdividirse enlazándolos a elementos secundarios intermedios.</p>

M U E S T R A	Descripción de las OBRAS a ejecutar para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación Estructurales y mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino de la construcción o edificación:			
	CIMENTACIÓN Y ESTRUTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS	INSTALACIONES BÁSICAS
ITE 01				
ITE 02				
ITE 03				
ITE 04				
ITE 05				
ITE 06				
ITE 07				
ITE 08				
ITE 09				
ITE 10				
ITE 11				
ITE 12				
ITE 13				
ITE 14			Eliminación de tejas rotas y sueltas,sujección de primera hilada y cada cinco. Sustitución o eliminación de canalón.	
ITE 15	Deberá revisarse íntegramente la estructura, reparándose los elementos dañados o para los que se estime que necesiten refuerzo o sustitución	Reparación integral muros medianeros y tratamiento humedades Reparación revestimientos Colocación y reparación de carpinterías en huecos de fachada y patio	Limpieza de la cubierta de teja, eliminando la vegetación que hay sobre ella. Se desmontaran la tejas que están en mal estado o desprendidas, se saneará la superficie, volviendo a tejar, con aprovechamiento de las tejas antiguas, se revisará la estructura de madera de la cubierta. Se reparará cualquier terraza o posibles lugares de entrada de humedad	Sustitución total instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento
ITE 16	Demolición completa de cubierta de teja y estructura portante. Demolición de pilastras desplomadas de ultima planta. Levantado de solería y relleno has dejar la tabla vista. Levantado de solera de planta baja. desmontado de carpinterías. Picado de revestimientos. Eliminación de instalaciones existentes y cables sueltos.			
ITE 17	Demoliciones.- Levantado de solería y relleno. Desmontado de tejas, Picado de revestimientos de fachada. Saneamiento.- Red completa de evacuación de aguas, arquetas y bajantes. Cimentación.- Solera de hormigón armado en planta baja. Estructura.- Capa de compresión de refuerzo de forjados y cubierta. Sustitución puntual de palos y tablas podridas. Refuerzo de balcones. Cubiertas- Retejado utilizando las tejas desmontadas en buen estado y completando con tejas nuevas de similares características. Restauración de alero. Revestimientos.- Limpieza y revoco de mortero de cal en fachada. Instalaciones.- Sustitución completa de todas las instalaciones de fontanería, así como de los aparatos sanitarios y las griferías. Producción de agua caliente. Nueva instalación eléctrica con la correspondientes protecciones y con un mínimo de cuatro circuitos por vivienda.			
ITE 18	Refuerzo de forjados inclinado de torreón con capa de compresión de hormigón previo levantado de teja y relleno. Apuntalado con sustitución de vigas y tablas podridas o partidas, y colocación de la teja existente.			
ITE 19				
ITE 20				
ITE 21				
ITE 22				
ITE 23				
ITE 24				
ITE 25				
ITE 26				
ITE 27				
ITE 28				
ITE 29				
ITE 30				
ITE 31			Se deben de reparar las terrazas y petos de fachada del inmueble, aun presentando una reparación en toda su superficie mediante pintura al clorocaucho con malla de fibras, esta reparación presenta un carácter temporal y no definitiva, por lo que se hace necesario una intervención integral, realizándose una impermeabilización que garantice la estanqueidad de las mismas. El estudio de la solución mas apropiada se desarrollará en un documento técnico.	
ITE 32				
ITE 33			Se deben de reparar los patios del inmueble, aun presentando una reparación en toda su superficie mediante pintura al clorocaucho, esta reparación presenta un carácter temporal y no definitiva, por lo que se hace necesario una intervención integral, realizándose una impermeabilización que garantice la estanqueidad de las mismas. El estudio de la solución mas apropiada se desarrollará en un documento técnico.	Reparación de la red enterrada de saneamiento El estudio de la solución mas apropiada se desarrollará en un documento técnico.
ITE 34				
ITE 35				

M U E S T R A	Descripción de las OBRAS a ejecutar para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación Estructurales y mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino de la construcción o edificación:			
	CIMENTACIÓN Y ESTRUTURA	FACHADAS Y CERRAMIENTOS	CUBIERTAS Y TERRAZAS	INSTALACIONES BÁSICAS
ITE 36				
ITE 37				
ITE 38				
ITE 39				
ITE 40				
ITE 41		<ul style="list-style-type: none">- Reparación de los frentes de forjado en voladizos de balcones.- Reparación de revestimientos continuos en frentes de forjado.- Filtraciones en forjado techo de la terraza cubierta.- Se ha eliminado la barandilla en una de las ventanas quedando el peto de la ventana a una altura inferior a la permitida.- Anclaje deficiente en la barandilla del balcón de una vivienda.- Desprendimiento del dintel del aplacado.- Desprendimiento de revestimiento del dintel del patio de luces.- Sustitución de vidrios impresos en caja de escaleras.		
ITE 42				
ITE 43				
ITE 44				