



VISATS

Documents Guia

núm. **05**

Actualització criteris per elaborar un Informe de inspecció tècnica

El Decret 187/2010, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, institueix un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges i porta a la pràctica un procediment per verificar el deure genèric que tenen els propietaris, de conservar i rehabilitar adequadament, els seus edificis de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

El resultat d'aquesta inspecció visual de l'edifici realitzada per un tècnic competent, és l'Informe d'inspecció tècnica.

En aquest Document Guia actualitzat, s'explica el contingut i el procediment de tramitació d'un Informe d'inspecció tècnica segons el compliment del Decret 187/2010 i els paràmetres establerts per l'Agència de l'Habitatge, així com els objectius de la norma, el seu àmbit d'aplicació i els supòsits d'obligatorietat.

- 1 Àmbit d'APLICACIÓ del D187/2010 i OBLIGATORIETAT d'inspecció tècnica**
 - 1.1 El Decret és aplicable als EDIFICIS PLURIFAMILIARS D'HABITATGES
 - 1.2 S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA...
- 2 SOBRE LA INSPECCIÓ tècnica d'edificis**
 - 2.1 La inspecció la duu a terme un TÈCNIC COMPETENT
 - 2.2 La inspecció és VISUAL
- 3 Què és l'informe de la inspecció tècnica?**
 - 3.1 Document emès pel TÈCNIC ENCARREGAT de la INSPECCIÓ
 - 3.2 MODEL normalitzat de l'Informe d'inspecció tècnica
 - 3.3 Principi d'IMPARCIALITAT
- 4 Qualificació de deficiències, en elements constructius de l'edifici**
 - 4.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de DETALLAR les deficiències i les ha de QUALIFICAR, fixant el termini de reparació.
- 5 Qualificació de l'estat general de l'edifici**
 - 5.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de QUALIFICAR l'ESTAT GENERAL de l'edifici
 - 5.2 Deficiències que comportin RISC PER A LES PERSONES
 - 5.3 Situació anòmla d'infrahabitatge
 - 5.4 LLIURAMENT de l'Informe d'inspecció tècnica, en funció de la qualificació de l'estat general de l'edifici
- 6 Sobre el certificat d'aptitud emès per l'Administració**
 - 6.1 CONTINGUT del certificat d'aptitud, en funció de l'informe del tècnic
 - 6.2 TERMINI de RESOLUCIÓ del certificat d'aptitud, per part de l'Administració
- 7 Com emplenar un Informe d'inspecció tècnica?**
- 8 Enllaç per accedir a l'EXEMPLE d'un Informe d'inspecció tècnica**
- 9 Preguntes freqüents**
- 10 INFORMACIÓ i CONSULTES sobre la tramitació de l'informe tècnic**

1.1 El Decret és aplicable als EDIFICIS PLURIFAMILIARS D'HABITATGES

- S'entén per edifici plurifamiliar d'habitatges, aquell que contingui més d'1 habitatge, sense perjudici que simultàniament pugui contenir altres usos.
- Aquell edifici que, segons la normativa urbanística d'aplicació, tingui la consideració d'unifamiliar NO s'ha de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria, i resta subjecte a la normativa d'habitabilitat vigent.
- RESTEN EXCLOSOS de l'obligació d'inspecció tècnica, aquells edificis d'habitatges que hagin estat declarats inicialment en RUÏNA per l'ens local competent.

1.2 S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA...

- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA, els edificis plurifamiliars d'habitatges, SEGONS LA SEVA ANTIGUITAT.
Els terminis màxims previstos per demanar a l'administració competent el certificat d'aptitud corresponent, seguint el procediment que preveu el Decret, són els següents:

ANTIGUITAT de l'edifici	TERMINI MÀXIM per passar la inspecció Dates límit per obtenir un certificat d'aptitud amb la qualificació d'APTE
Anteriors a 1930	Fins al 31 de desembre de 2012
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2013
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2014
Entre 1961 i 1970	Fins al 31 de desembre de 2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

- L'obtenció d'un certificat d'aptitud amb una qualificació d'APTE, es produeix en el moment en que es presenta un Informe d'inspecció tècnica amb qualificació d'estat general de l'edifici:
 - "Sense deficiències".
 - "Amb deficiències lleus"
 - "Amb deficiències greus" adjuntant un CFO (on es certifiqui que les reparacions de les deficiències detectades a la inspecció, s'han solucionat).
- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA, si ho determinen els PROGRAMES o les ORDENANCES LOCALS, que poden ser més exigents.
- S'han de sotmetre a INSPECCIÓ TÈCNICA OBLIGATÒRIA, si l'edifici s'ha d'acollir a PROGRAMES PÚBLICS DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats locals, poden prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis i declarar la obligació de d'inspecció tècnica, encara que NO hagin assolit l'antiguitat (expressada en el quadre anterior), quan entrin en qualsevol dels supòsits següents:
 - Existència de DEFICIÈNCIES ESTRUCTURALS O CONSTRUCTIVES O EN LES INSTAL·LACIONS, existència de situacions de RISC PER A LES PERSONES O ELS BÉNS, o qualsevol altra causa degudament justificada.
 - Estar situats en ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ de les que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

2

SOBRE LA INSPECCIÓ tècnica d'edificis

2.1 La inspecció la duu a terme un TÈCNIC COMPETENT

- La inspecció tècnica d'edificis, la duu a terme personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació (art 7 punt 2 del D187/2010).

2.2 La inspecció és VISUAL

- La inspecció és VISUAL, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés.
- NO FORMA PART DE LA INSPECCIÓ detectar possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes.
- Quan les DADES OBTINGUDES en la inspecció visual, NO SIGUIN SUFICIENTS per a la qualificació de les deficiències detectades, el tècnic encarregat de la inspecció, ha de proposar a la propietat de l'immoble, fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, i també les proves que consideri necessàries.

3 Què és l'informe de la inspecció tècnica?

3.1 Document emès pel TÈCNIC ENCARREGAT de la INSPECCIÓ

- L'informe de la inspecció tècnica, és el document emès pel tècnic competent encarregat de la inspecció, on descriu:
 - Les característiques generals de l'edifici.
 - Les possibles deficiències detectades en els seus elements comuns.
 - La qualificació de les possibles deficiències detectades en els elements comuns.
 - Els terminis per esmenar les possibles deficiències en els elements comuns.
 - Finalment, fa una qualificació sobre l'estat general de l'edifici.
- L'informe d'inspecció tècnica, NO té la finalitat de detectar incompliments normatius, ni urbanístics, ja que aquests NO són deficiències constructives de l'edifici.

3.2 MODEL normalitzat de l'Informe d'inspecció tècnica

- L'Informe d'inspecció tècnica s'elabora seguint el *model* normalitzat de la Generalitat de Catalunya.
- Aquest model el podeu trobar a la pàgina [web del CAATEEB](#) o directament al [web corporatiu de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya](#).
- Si l'edifici té més d'una escala, s'ha de seguir el criteri de menor perjudici, per determinar si es fa un sol informe tècnic per tot l'edifici o un informe per escala.

3.3 Principi d'IMPARCIALITAT

- L'emissió de l'Informe d'inspecció tècnica s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat i independència del seu autor o la seva autora, i al de veracitat de les manifestacions que s'hi continguin.
- L'emissió de l'informe d'inspecció tècnica, comporta pel tècnic, una responsabilitat contractual i extracontractual.

4 QUALIFICACIÓ de deficiències, en ELEMENTS CONSTRUCTIUS de l'edifici

4.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de DETALLAR les deficiències i les ha de QUALIFICAR, fixant el termini de reparació

- L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en els diversos elements constructius de l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:

Qualificació ELEMENTS CONSTRUCTIUS de l'edifici	
Deficiències GREUS	Són les que, per la seva importància, cal esmenar en els terminis indicats. En el cas que representin un risc per a les persones, cal indicar-ho expressament i detallar les mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres.
Deficiències LLEUS	Són les que, sense ser greus, fan necessària la realització de treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Si en la inspecció visual de l'edifici es detecta una única deficiència que es qualifica com a "Greu",

la qualificació de l'estat general de l'edifici segons les deficiències detectades, haurà de ser obligatòriament, de "Amb deficiències greus".

5 QUALIFICACIÓ de l'ESTAT GENERAL de l'edifici

5.1 L'Informe d'inspecció tècnica ha de QUALIFICAR l'ESTAT GENERAL de l'edifici

- Segons el tipus, la gravetat i la generalització de les deficiències, el tècnic qualifica l'estat general de l'edifici de la manera següent:

Qualificació ESTAT GENERAL de l'edifici	
MOLT GREU	Existència generalitzada de deficiències que per la seva importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. En aquest cas, l'Informe d'inspecció tècnica ha d'especificar les mesures de seguretat que cal adoptar amb caràcter immediat, les deficiències que s'han de reparar i el termini per fer-ho.
Amb Deficiències GREUS	Existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar. L'Informe d'inspecció tècnica especifica les deficiències que s'han de reparar i el termini per fer-ho. En el cas que les deficiències comportin risc per a les persones, cal descriure les mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres.
Amb Deficiències LLEUS	Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part d'aquest.
SENSE Deficiències	NO s'hi aprecien deficiències.

Recordeu que, si en la inspecció visual de l'edifici es detecta una única deficiència que es qualifica com a "Greu", la qualificació de l'estat general de l'edifici segons les deficiències detectades, haurà de ser obligatòriament, de "Amb deficiències greus".

5.2 Deficiències que comportin RISC PER A LES PERSONES

- Quan el tècnic detecti l'existència de deficiències que comportin risc per a les persones, ho ha de comunicar immediatament, a:
 - La Propietat
 - L'Ajuntament o ens locals del municipi on estigui emplaçat l'edifici.
- La comunicació a l'Ajuntament, es farà mitjançant model publicat per la Generalitat + informe emès pel tècnic on s'expliquin les deficiències que comporten risc per a les persones. Aquest informe, també podria ser el propi informe d'inspecció tècnica. El model s'ha d'entregar de forma presencial a l'ajuntament corresponent, o en el seu defecte, a la bústia on-line de l'Ajuntament, si en disposa.

5.3 Situació anòmala d'infrahabitatge

- Si en l'exercici de les tasques d'inspecció, el tècnic competent detecta alguna situació anòmala amb aparença d'infrahabitatge, cal que la comuniqui a l'administració competent o ens locals, mitjançant el model de document previst a l'annex 4, a fi que pugui adoptar les mesures que caiguin.

L'existència eventual de situacions anòmales, no condiona la certificació d'aptitud de l'edifici.

5.4 LLIURAMENT de l'Informe d'inspecció tècnica, en funció de la qualificació de l'estat general de l'edifici

- El tècnic ha de lliurar l'Informe d'inspecció tècnica, a la propietat de l'immoble o a la persona representant legal de la propietat.

Qualificació ESTAT GENERAL de l'edifici	Formes d'ACTUACIÓ i LLIURAMENT de l'Informe d'inspecció tècnica
MOLT GREU	El tècnic que hagi emès l'Informe d'inspecció tècnica, l'ha de presentar al CAATEEB per la seva tramitació i el CAATEEB el presentarà immediatament davant l'Administració competent.
Amb Deficiències GREUS	<p>La propietat de l'immoble ha d'adoptar les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències, en el termini que estableix l'Informe d'inspecció tècnica.</p> <p>Quan les deficiències comportin un risc per a les persones, la propietat de l'edifici ha d'adoptar de manera urgent i prèviament a l'execució de les obres, les mesures de seguretat indicades a l'Informe d'inspecció tècnica.</p> <p>Un cop finalitzades les obres necessàries per esmenar les deficiències, la propietat de l'edifici ha de presentar la següent documentació:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ La <u>sol·licitud del certificat d'aptitud</u> davant l'Administració. ■ L'Informe d'inspecció tècnica elaborat per un tècnic competent. ■ El CFO (certificat final d'obra) juntament amb el Projecte, emesos per un tècnic competent que hagi dirigit les obres d'esmena de les deficiències assenyalades i que acrediti la correcta realització i finalització. <p>El tècnic que porti a terme les obres, pot ser diferent del tècnic que faci l'informe d'inspecció tècnica.</p> <p>El CAATEEB comunicarà a la Generalitat, l'existència d'informes d'inspecció tècnica amb deficiències greus.</p>
Amb Deficiències LLEUS o SENSE Deficiències	El CAATEEB (en el cas de que el col·legiat decideixi enviar la sol·licitud del certificat d'aptitud) presentarà l'informe d'inspecció tècnica + la sol·licitud del certificat d'aptitud, davant de l'Administració competent, perquè l'Administració pugui atorgar el certificat d'aptitud, el qual s'ha de trametre directament a la propietat.

6

Sobre el certificat d'aptitud emès per l'Administració

6.1 CONTINGUT del certificat d'aptitud, en funció de l'informe del tècnic

Qualificació ESTAT GENERAL de l'edifici	CONTINGUT del certificat d'aptitud
MOLT GREU	En aquest cas, en que la qualificació de l'estat general de l'edifici és MOLT GREU, el certificat que emet l'Administració, conté la qualificació de NO APTE.
Amb Deficiències GREUS	En aquest cas, en que la qualificació de l'estat general de l'edifici és amb deficiències GREUS, el certificat que emet l'Administració, conté la qualificació d'APTE, sempre i quan el tècnic acreditat (mitjançant l'Informe d'inspecció tècnica + el CFO, segons s'especifica a l'apartat anterior), que les deficiències indicades a l'Informe d'inspecció tècnica, han estat correctament esmentades.
Amb Deficiències LLEUS o SENSE Deficiències	En aquest cas, en que la qualificació de l'estat general de l'edifici és amb deficiències LLEUS o SENSE deficiències, el certificat que emet l'Administració, conté la qualificació d'APTE, amb observacions o sense.

6.2 TERMINI de RESOLUCIÓ del certificat d'aptitud, per part de l'Administració

- En el cas de que la qualificació general de l'edifici sigui "amb deficiències greus", el termini per notificar la resolució administrativa per la qual s'emet el certificat d'aptitud, és de 2 mesos des de l'entrada de la sol·licitud, acompanyada de l'Informe d'inspecció tècnica + el Certificat final d'obra + el Projecte, en el CAATEEB, segons Conveni de delegació de funcions.
- En el cas de que la qualificació general de l'edifici sigui "molt greu", "amb deficiències lleus" o "sense deficiències", el termini de 2 mesos es computa a partir de la presentació de l'Informe d'inspecció tècnica per mitjans electrònics per part del tècnic + la sol·licitud del certificat d'aptitud.
- Si en el termini de 2 mesos fixat a l'apartat anterior, no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud amb la qualificació d'APTE per SILENCI ADMINISTRATIU POSITIU, segons l'apartat 2 de l'article 14 del D187/2010.

7 Com emplenar un Informe d'inspecció tècnica?

En aquest punt tractarem d'establir uns paràmetres bàsics de revisió en l'elaboració dels Informes d'inspecció tècnica.

Al document no hi poden haver pàgines en blanc.

El document ha d'estar ordenat seguint l'esquema de l'informe, si cal d'adjuntar annexos de descripció, aquest aniran darrera de l'apartat corresponent.

Anirem, punt per punt, analitzant la part formal de l'Informe d'inspecció tècnica, segons model normalitzat de la Generalitat de Catalunya, i acotarem quines han de ser les bases per emplenar-ho.

7.1 Portada de l'Informe d'inspecció tècnica

- Una vegada elaborat el PDF de l'Informe d'inspecció tècnica, s'ha d'afegir una portada.
- Aquesta portada ha de contenir les dades bàsiques de l'informe: Identificació de l'expedient (emplaçament), dades del sol·licitant, dades del tècnic...
- Per tal d'evitar que l'etiqueta tapi informació, es recomana que les dades s'incorporin a la part inferior del full.

7.2 Identificació de l'expedient

- Cal emplenar TOTES les dades correctament.
- La data de la inspecció, correspondrà a l'últim dia de la visita del tècnic. Aquesta ha de correspondre a l'últim dia de la visita del tècnic i no pot ser anterior a 3 mesos de la data d'alta de l'expedient.
- La referència cadastral de l'edifici, la podeu trobar fent la recerca en el següent enllaç de "Sede Electronica del Catastro" <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>.
- Si en fer la recerca de la referència cadastral, surten les referències de totes les entitats de l'edifici, només heu de prendre les 14 primeres (les 7 primeres xifres corresponen a la finca i les 7 següents al full del plànol). La resta de xifres, les heu de descartar.
- L'any de construcció de l'edifici, podria ser el corresponent segons dades del cadastre. El podeu trobar fent la recerca en el següent enllaç de "Sede Electronica del Catastro". L'any de construcció, també podria ser la que consti en un altre document vàlid en dret (document notarial d'obra nova, escriptura, registre de la propietat, etc).

7.3 Fotografia de l'edifici

- Cal afegir la fotografia identificadora de l'edifici (de la façana principal), a la mateixa pàgina que l'apartat d'identificació de l'expedient. La foto ha de ser en color i no pot aparèixer a la pàgina següent.

7.4 Dades del sol·licitant

- Cal emplenar TOTES les dades correctament. Telèfon/s de contacte i adreça electrònica, inclosos. En cas de desconeixement d'alguna dada, s'haurà d'indicar.
- El sol·licitant ha de ser obligatòriament el PROPIETARI de l'edifici, o representant legal de la propietat.

7.5 Dades del tècnic

- Cal emplenar TOTES les dades correctament. Telèfon/s de contacte inclosos, i el núm. de col·legiat. Es recorda el deure d'estar col·legiat, per poder exercir la professió.

7.6 Dades relatives a l'edifici (Punt 01 del model normalitzat de la Generalitat)

Descripció de l'edifici

- Descriure l'edifici, indicar l'accés, la situació, els llindes i accessos, la tipologia constructiva, la composició, el número de plantes, els usos, les façanes, superfície construïda, superfície del solar (segons cadastre) i altres dades d'interès. En aquest apartat NO s'haurà de fer una descripció dels subsistemes, aquests s'hauran de descriure independentment dintre de l'apartat 02 del model normalitzat.

Croquis

- El croquis ha de ser un ESQUEMA EN PLANTA de l'edifici, que representi la situació real del mateix.
- El croquis ha d'aparèixer a la mateixa pàgina que la descripció.
- Per fer el croquis, es pot consultar el PIC (Punt d'Informació Cartogràfica), o la pàgina municipal corresponent. En cas que les dades no estiguin actualitzades, caldrà reflectir l'estat real i actual de l'edifici.
- Indicar i numerar les FAÇANES de l'edifici (façana 1, façana 2, façana 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica.
Recordeu que les FAÇANES "RECUADES", també es consideren façanes.
- Indicar i numerar les MITGERES de l'edifici (mitgera 1, mitgera 2, mitgera 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica.
Recordeu que també s'haurà de descriure la mitgera posterior.
- Indicar i numerar els PATIS de l'edifici (pati 1, pati 2, pati 3...), per poder identificar-los durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica.
Recordeu que els "patinejos" i patis posteriors també es consideren patis.
- Indicar i numerar les COBERTES de l'edifici (coberta 1, coberta 2, coberta 3...), per poder identificar-les durant la lectura de l'Informe d'inspecció tècnica.
- Indicar i numerar el BADALOT d'escala i altres annexos d'interès com dipòsits, volums afegits, etc.

Relació de nombre d'entitats

- En aquest quadre s'han d'identificar:
 - Totes les PLANTES: planta soterrani -2, planta soterrani -1, planta baixa, planta entresol, planta primera, etc...
 - El número d'entitats EXISTENTS a l'edifici: habitatges, locals (locals comercials, oficines, despatxos, altres usos, etc...), pàrquings... especificant els totals en el requadre corresponent, tant en sentit vertical, com en sentit horitzontal de la taula.
 - El número d'entitats INSPECCIONADES a l'edifici, sense oblidar indicar els totals en el requadre corresponent:
 - HABITATGES: marcant amb un "1" les portes visitades.
Per exemple: si visiteu el pis 2^o3^a, marcareu amb un "1" el requadre corresponent a la

porta 3 de la planta segona que hem especificat a la primera columna de la taula.

- LOCALS: marcant amb un "1" els locals i els pàrquings visitats.
- EL TOTAL d'ENTITATS INSPECCIONADES a la finca: especificant els totals en sentit vertical de la taula.

- El percentatge mínim d'entitats a inspeccionar, és del 80% de tot l'edifici i el 100% de les entitats de risc com són: entitats en plantes baixes, entitats sota cobertes, soterranis, etc... En el cas que no es pugui inspeccionar aquest mínim, s'ha de justificar en un annex del qual s'informarà a l'apartat "08. Altre documentació d'interès", del corresponent informe. En tot cas, es recomana fer tantes visites com sigui necessari per tal de poder assolir aquest percentatge. L'escrit ha de contemplar els motius específics i raonables (acompanyat de dates d'inspecció i altres dades d'interès), que justifiquin la impossibilitat de visita (veure apartat 7.13 del present Document Guia).

7.7 Descripció del sistema envoltant (Punt 02 del model normalitzat de la Generalitat)

- El model d'informe d'inspecció tècnica, només conté una fitxa tipus (02) per a la descripció del sistema envoltant de l'edifici. En tot cas, s'han d'afegir tants annexos de la descripció del sistema envoltant, com subsistemes (elements envolvents) hi hagi a la finca. El nombre de fitxes dels subsistemes haurà de correspondre completament amb el nombre de subsistemes indicat al croquis.
- Sempre s'han de descriure TOTS els subsistemes de manera INDEPENDENT, es a dir, UN ANNEX PER A CADA SUBSISTEMA. No es poden englobar diversos subsistemes en un sol annex de descripció, encara que comparteixin la descripció.
- Els annexes de la descripció del sistema envoltant, s'han de col·locar de manera ordenada, just darrera de la fitxa corresponent al punt 02.

Subsistema

- A l'apartat SUBSISTEMA, únicament s'ha d'indicar l'element de l'envoltant d'estudi, segons la informació que apareix en el croquis.
- Recordeu fer un annex per a cada subsistema, per exemple:
 - FAÇANES: un annex per cada façana.
Exemple: façana 1 (façana principal), façana 2 (façana posterior) i façana 3 (façana lateral esquerra). En aquest cas, hi haurien 3 annexes de façanes.
Recordeu que les façanes "reclades", també es consideren façanes, per tant hauran de tenir el seu propi annex de descripció.
 - MITGERES: un annex per cada mitgera.
Exemple: mitgera 1 (mitgera lateral dreta) i mitgera 2. En aquest cas, hi haurien 2 annexes de façanes.
 - PATIS: 1 annex per cada pati.
Exemple: pati 1, pati 2, pati 3 i pati 4. En aquest cas, hi haurien 4 annexes de patis.
 - COBERTES: un annex per cada coberta.
Exemple: coberta 1 i coberta 2. En aquets cas, hi haurien 2 annexes de cobertes.Tots aquests subsistemes de l'exemple, sumarien un total de 11 fitxes descrivint el sistema envoltant (1 fitxa que correspon al punt 02 de l'Informe d'inspecció tècnica + 10 fitxes que corresponen als annexes).

En el cas de que un subsistema o un material no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment. Per exemple: "es desconeix el tipus de material de la façana, ja que no es pot inspeccionar visualment".

Descripció

- La DESCRIPCIÓ DELS SUBSISTEMES, ha d'estar basada en aspectes tècnics, definint la tipologia constructiva i els materials que conformen l'element d'estudi, especificant materials de construcció, gruix, estructura, materials d'acabat, diferents materials d'una mateixa façana, etc...
- Un possible ordre per descriure cadascuna de les FAÇANES o MITGERES podria ser: 1^{er}) paraments, 2^{on}) obertures, 3^{er}) elements sortints, 4^{art}) elements ornamentals o singulars.
- En el cas de descriure les COBERTES, caldrà indicar la tipologia, si són planes o inclinades, transitables o no transitables, materials de composició, materials d'acabat, existència o no de minvell, forma d'evacuació, etc.
- En els cas del PATIS, a banda de descriure els paraments verticals de la mateixa manera que façanes i mitgeres, caldrà descriure els paraments horitzontals (paviment i cobert en cas de la seva existència).
- En cas de l'existència de badalot o altres construccions auxiliars, caldrà descriure tant els paraments verticals com els horitzontals seguint les indicacions anteriors.
- En el cas de que un subsistema o un material no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment.
Per exemple: "es desconeix el tipus de material de la façana, ja que no es pot inspeccionar visualment".

Fotografia

- Cada subsistema ha de tenir com a mínim una FOTOGRAFIA (en color) i com a màxim tres. La primera fotografia (la general del subsistema definit), sempre ha d'aparèixer al primer full (on hi ha la descripció de l'element), la resta de fotos, en els fulls següents.
- Les fotografies (en color), han de tenir la qualitat suficient, de manera que permetin apreciar correctament el subsistema definit.
- Comprovar que les fotografies, quadrin sempre amb la descripció corresponent.

7.8 Descripció del sistema estructural (Punt 03 del model normalitzat de la Generalitat)

- Cal especificar tot el sistema estructural de l'edifici tant VERTICAL com HORIZONTAL, fent esment fins on sigui possible, de la tipologia constructiva (pilars de formigó armat, parets de càrrega [en aquest cas caldrà indicar quines són les parets de càrrega], forjat unidireccional de biguetes pretensades, forjat bidireccional, forjat de bigues de fusta amb revoltó ceràmic...), els llums, les alçades, els materials i els elements que el componen o, si s'escau, dels que no es poden determinar.
- La inspecció és VISUAL, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. En el cas de que un material o sistema no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment.
- La descripció de l'escala, ha de seguir la mateixa línia que la resta del sistema estructural. S'haurien de descriure totes les característiques de l'escala (trams, mides del replà, l'estructura, l'ull d'escala, la caixa d'escala, petja, contrapetja, amplada, etc...)
- En aquest apartat també es necessari adjuntar fotografia en color de l'escala, on es puguin apreciar les característiques indicades al punt anterior.

7.9 Descripció del sistema d'instal·lacions (Punt 04 del model normalitzat de la Generalitat)

- La inspecció és VISUAL, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. En el cas de que un material o sistema no es pugui determinar, s'ha d'indicar que NO s'ha pogut inspeccionar visualment.
- S'ha de seleccionar el tipus d'instal·lació, la situació, el material, etc, de les instal·lacions que componen l'edifici, segons les dades sol·licitades al model normalitzat. L'apartat d'instal·lacions compta amb 4 subapartats:
 - Xarxa de sanejament.
 - Instal·lació d'aigua.
En aquest apartat es necessari adjuntar com a mínim, una fotografia dels comptadors en color.
 - Instal·lació d'electricitat.
En aquest apartat es necessari adjuntar com a mínim, una fotografia del quadre general de protecció en color. La fotografia ha de permetre identificar l'ICP i/o el Diferencial en cas que s'hagi marcat que en disposa. Tingui en compte que l'Informe s'entrega en format paper a l'Agència d'Habitatge i amb la fotografia s'ha de poder corroborar que realment existeixen aquests elements.

En cas que el quadre general de protecció no es pugui visualitzar, no podrà indicar ni la seva ubicació, ni marcar l'existència d'aquests dos elements. Caldrà justificar la seva absència.

- Instal·lació de gas o altres fonts energètiques. En cas que no es disposi d'instal·lació de gas, haurà d'indicar de quina font energètica s'abasteix l'edifici.
- Ascensor.
En el cas que SI hi hagi instal·lat un ascensor, s'hauran d'especificar les dimensions de la cabina. En el cas que NO hi hagi instal·lat un ascensor, i sigui possible la seva instal·lació, s'haurà d'especificar la possible ubicació.

7.10 Deficiències detectades (Punt 05 del model normalitzat de la Generalitat)

- El model d'informe d'inspecció tècnica, només conté una fitxa tipus (05) per les deficiències detectades. En tot cas, s'han d'afegir tants annexos de deficiències detectades, com deficiències es detectin a la finca.
- Sempre s'han de descriure TOTES les deficiències de manera INDEPENDENT, es a dir, UN ANNEX PER A CADA DEFICIÈNCIA detectada amb les seves fotografies corresponents.
- Els annexes de les deficiències detectades, s'han de col·locar de manera ordenada, just darrera de la fitxa corresponent al punt 05.
- En el cas de que NO es detecti cap deficiència a l'edifici, la fitxa 05 apareixerà en blanc.

Element

- S'ha d'indicar en quin element de l'edifici, es troba la deficiència.
Per exemple: ampit de coberta.

Localització

- S'ha d'indicar on es troba localitzada la deficiència, segons croquis.
Per exemple: Coberta 1.

Descripció de la deficiència

- La descripció de la deficiència, ha d'estar basada en aspectes tècnics.
Per exemple en el cas d'una fissura, s'ha d'indicar la seva trajectòria, els elements afectats, el gruix de la fissura, si és viva o morta, etc.

Qualificació de la deficiència

- Si avalueu la deficiència com a GREU, s'ha d'indicar el termini per esmenar-la (6, 12 o els mesos que considereu). També s'ha d'indicar si representa o no un risc per a les persones. En el cas de que comporti un risc per a les persones, s'han d'indicar les mesures urgents a adoptar. Aquestes han de ser immediates i efectives per tal d'evitar qualsevol risc a les persones. La mesura ha de ser un element de prevenció de riscos (xarxes, viseres, baranes protectores, etc...).
- Recordeu que (tal com s'especifica en el punt 5.2 d'aquest Document Guia), en el cas que es detecti l'existència de deficiències que comportin risc per a les persones, s'ha de comunicar immediatament, a la Propietat i a l'Ajuntament o Ens locals del municipi on estigui emplaçat l'edifici. La comunicació a l'Ajuntament, es farà mitjançant model publicat per la Generalitat. El model s'ha d'entregar de forma presencial a l'ajuntament corresponent, o en el seu defecte, a la bústia on-line de l'Ajuntament, si en disposa.
- Si avalueu la deficiència com a LLEU, NO s'ha d'indicar el termini per esmenar-la, ni tampoc si comporta o no un risc per a les persones.
- Recordeu que, si en la inspecció visual de l'edifici es detecta una única deficiència que es qualifica com a "Greu", la qualificació de l'estat general de l'edifici segons les deficiències detectades, haurà de ser obligatòriament, de "Amb deficiències greus".

Fotografia

- Cada deficiència ha de tenir com a mínim una FOTOGRAFIA (en color). En el cas que hi hagin més fotografies, la primera sempre ha d'aparèixer al primer full (on hi ha la descripció de la deficiència), la resta de fotos, en els fulls següents.
- Les fotografies (en color), han de tenir la qualitat suficient, de manera que permetin apreciar correctament la deficiència.
- Comprovar que les fotografies, quadrin sempre amb la deficiència detectada.

Deficiències freqüents

- En el cas d'elements construïts amb materials obsolets (fibrociment, plom, etc) el fet de la seva existència haurà de considerar-se com una deficiència lleu. Si a més, aquests materials poden provocar un problema de salubritat per a les persones (p.e fibrociment trencat que pugui emetre fibres d'amiant a l'ambient), s'haurà de considerar com a deficiència greu.
- En el cas de la instal·lació d'aigua per aforament, es tindrà en compte allò indicat en l'apartat anterior.
- Les deficiències referents a humitats s'haurien de qualificar com a greus si es considera que afecten l'habitabilitat i poden suposar un risc per a les persones, no podent-se solucionar únicament amb treballs de manteniment.
- En cas que la instal·lació comunitària de l'edifici no disposi de quadre de protecció i comandament, haurà de considerar-se com a una deficiència LLEU, ja que significa l'absència de mecanismes de seguretat. Si, a més de l'anterior, l'edifici disposa d'ascensor, haurà de considerar-se com a GREU, ja que no pot quedar relegada a feines de manteniment.

7.11 Relació i qualificació de les deficiències detectades (Punt 06 del model normalitzat de la Generalitat)

- Aquest punt es un quadre resum on es recullen totes les deficiències de l'apartat anterior.
- En aquest apartat ha de contenir el mateix nombre de deficiències que en el punt 05. S'ha de mantenir el mateix ORDRE, CRITERI D'AVALUACIÓ, IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT, LOCALITZACIÓ i DESCRIPCIÓ DE LA DEFICIÈNCIA, que en les fitxes de deficiències del punt 05 (del model normalitzat de la Generalitat), és a dir, ha d'existir una correspondència TOTAL entre ambdós apartats 05 i 06.
- Si la descripció de la deficiència del punt 05 (del model normalitzat de la Generalitat), és massa llarga, en aquest quadre, l'apartat de "descripció" es pot fer de manera resumida.
- En el cas de que la deficiència sigui "lleu", només s'ha de marcar una "x" a la columna corresponent. No caldrà indicar si representa o no un risc per a les persones.
- En el cas de que la deficiència sigui "greu", s'ha d'indicar el termini per esmenar-la i marcar si hi ha o no risc per a les persones.
- Al final del quadre cal indicar SI o NO, cal realitzar una diagnosi estructural o un altre tipus de proves, i en el cas de que així sigui, cal indicar quines. En aquests casos, haurà d'existir coherència entre la sol·licitud de la diagnosi o altres tipus de proves, i la descripció i avaluació de les deficiències.
- En el cas de que NO es detecti cap deficiència a l'edifici, la fitxa 06 apareixerà en blanc.

7.12 Estat general de l'edifici segons les deficiències detectades (Punt 07 del model normalitzat de la Generalitat)

- En aquest quadre cal marcar l'estat general de l'edifici, segons les deficiències avaluades a l'apartat anterior.
- Recordeu que, si en la inspecció visual de l'edifici es detecta una única deficiència que es qualifica com a "Greu", la qualificació de l'estat general de l'edifici segons les deficiències detectades, haurà de ser obligatòriament, de "Amb deficiències greus".
- Només s'ha de marcar UNA única OPCIÓ.

Tenint en compte que a partir del dia 16 de maig de 2011, només es pot visar/registrat l'informe d'inspecció tècnica telemàticament a través de l'Oficina Virtual del CAATEEB, la signatura del tècnic a la part final de l'informe NO és necessària per enviar-ho al col·legi.

7.13 Altre documentació d'interès. (Punt 08 del model normalitzat de la Generalitat)

- En aquest apartat s'ha d'indicar simplement amb un títol, aquella documentació que posteriorment s'adjuntarà de forma independent com a documentació annexa en un PDF a part (dins de l'oficina virtual del CAATEEB- Documents generals de l'expedient).
- Aquesta documentació annexa haurà de contenir la informació que el tècnic consideri necessària o indispensable (Test d'aluminosi, fotografies, comunicats, etc.) per complementar l'informe tècnic de l'edifici i haurà d'estar vinculada a la inspecció. Aquesta documentació haurà d'ajuntar-se en un document PDF amb una portada pròpia, ja que es visarà.

8 EXEMPLE d'un Informe d'inspecció tècnica

Accediu a un [exemple](#) d'un informe d'inspecció tècnica, elaborat per l'Àrea Tècnica del CAATEEB.

9 SITE (Sol·licitud Certificat d'Aptitud)

En cas que vulgueu que el CAATEEB porti a terme la tramitació del Certificat d'Aptitud davant l'Agència de l'Habitatge, caldrà que adjunteu el document del model normalitzat de sol·licitud. Aquest document haurà d'estar complimentat amb totes les dades sol·licitades i signat a mà pel sol·licitant (propietari o president de la comunitat).

10 Preguntes freqüents

En aquest apartat podeu trobar algunes preguntes freqüents. També podeu accedir a més preguntes-resposta en el següent enllaç de la [Generalitat](#).

10.1 Quan va entrar en vigor el Decret 187/2010?

El dia 26/02/2011.

10.2 Es obligatòria la inspecció tècnica d'un edifici declarat inicialment en RUÏNA?

No. Un edifici plurifamiliar d'habitatges que ha estat declarat inicialment en ruïna per ens locals competents, no ha de passar per la inspecció tècnica obligatòria.

10.3 Qui té l'OBLIGACIÓ de sotmetre als edificis d'habitatges plurifamiliars a la inspecció tècnica?

Tenen l'obligació de sotmetre els edificis a inspecció, els propietaris de l'edifici. Aquests han de facilitar l'accés als habitatges i als elements comuns de l'edifici, en el moment de la inspecció.

10.4 A càrrec de qui va el COST ECONÒMIC derivat de la inspecció tècnica obligatòria?

El cost econòmic derivat de la inspecció, va a càrrec dels propietaris.

10.5 L'Administració pot fer INSPECCIONS als edificis?

Sí, l'Administració pot dur a terme la inspecció d'ofici dels edificis plurifamiliars d'habitatges, per comprovar el seu estat.

10.6 L'Informe d'inspecció tècnica i el certificat d'aptitud, han de formar part del LLIBRE de l'EDIFICI?

Sí. Han de formar part del contingut del Llibre de l'edifici, els documents que provenen de les inspeccions tècniques obligatòries que inclouen els informes tècnics sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis, i els certificats d'aptitud.

10.7 Es pot sol·licitar un Certificat d'aptitud amb un TEDI amb una antiguitat que superi els 24 mesos?

No. La data màxima d'antiguitat d'un TEDI elaborat abans de l'entrada en vigor del D187/2010 (26/02/2010), per poder sol·licitar el certificat d'aptitud que emet l'Administració, ha de ser de 24 mesos. Passat aquest terme, s'ha de fer un Informe d'inspecció tècnica.

10.8 En discrepància de dades, què preval la CÈDULA D'HABITABILITAT o el Certificat d'aptitud?

Si hi ha cap discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i el resultat del certificat d'aptitud atorgat per l'Administració a l'edifici, prevaldrà aquest certificat per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns, i la cèdula d'habitabilitat, per acreditar l'estat dels elements privatis dels habitatges.

10.9 Com es tramita l'ITE?

A partir de l'any 2013, s'ha implantat una única via de tramitació de les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE) que inclou:

- El visat/registre i la idoneïtat de l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici (ITE)
- El servei de sol·licitud de gestió de la tramitació del certificat d'aptitud a l'Agència de l'Habitatge (opcional).

Nota: Aquest tràmit el farà el Col·legi només en cas que a l'expedient s'aporti la sol·licitud del Certificat d'aptitud.

- La cobertura de la responsabilitat civil derivada d'aquest treball professional a través de l'assegurança col·lectiva de RC contractada pel CAATEEB d'aquest treball professional.

No requereix sol·licitar la tramitació per part del CAATEEB de la sol·licitud del certificat d'aptitud a l'Agència de l'habitatge en el moment de l'alta de l'expedient, i es pot sol·licitar a posteriori una vegada visat/registrat l'Informe, enviant el document de sol·licitud com a tràmit sobre l'expedient juntament amb una notificació interna (document NOI) demanant el tràmit.

10.10 Com es tramita l'ITE en cas de deficiències lleus?

En cas que la qualificació de l'edifici sigui SENSE DEFICIÈNCIES o LLEU, i s'aporti al CAATEEB la sol·licitud del Certificat d'Aptitud, el Col·legi es farà càrrec de l'enviament de l'ITE i de la sol·licitud a l'Agència de l'Habitatge.

10.11 Com es tramita l'ITE en cas de deficiències greus?

En cas que la qualificació de l'edifici sigui GREU, la tramitació amb l'Agència de l'Habitatge no es portarà a terme fins que s'aporti el Certificat Final d'obres (CFO) i la Sol·licitud del Certificat d'Aptitud. Aquest CFO ha de reflectir l'esmena de totes les deficiències greus informades a l'ITE.

En cas que no es faci servir el model oficial del CFO del Col·legi, el seu informe alternatiu haurà de fer constar la següent informació:

- Nom del tècnic, la seva titulació i nº col·legiació. Adreça de notificació, telèfon i e-mail (opcional)

- Data del final de les obres.
- Data de signatura del documents.
- Adreça de la finca objecte del CFO.
- Representant de la finca objecte del CFO (Nom i NIF)
- Obres que és certifiquen.
- ITE a al que fa referència el certificat (nº visat del col·legi o nº registre del col·legi o nº entrada registre Agencia).

En qualsevol cas, la manera de fer arribar al Col·legi el CFO o l'Informe alternatiu, serà mitjançant l'enviament d'aquest mateix en format PDF a l'apartat NOI (Notificació Interna) del seu expedient.



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

Serveis al Col·legiat · Àrea de Visats
Bon Pastor, 5 · 08021 Barcelona
Tel. 93 240 20 60 · informetecnic@apabcn.cat
www.apabcn.cat