



ETXESIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Las ITEs: Panorama, evolución e impactos





Índice

1. El marco normativo de las ITEs: aspectos clave y novedades de la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda	3
2. El reto de las ITEs: alcance potencial y resultados parciales (31 de enero de 2016)	6
2.1. Estado de los edificios en la CAE: alcance potencial de las ITEs	6
2.2. Estado de implantación de las ITEs en la CAE	8
3. Diagnóstico, tendencias y previsiones	12
4. Conclusiones	16

1. El marco normativo de las ITEs: aspectos clave y novedades de la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960) y su posterior modificación mediante la Ley 8/1999 sitúa las bases de los derechos y obligaciones de la comunidad de propietarios sobre los bienes comunes del edificio. El propietario está obligado a mantener en buen estado de conservación tanto su propio piso como las instalaciones y elementos comunes, consintiendo y contribuyendo en la parte que le corresponda en los gastos generales de la comunidad.

De forma coherente, la Ley de Suelo y Urbanismo de Euskadi (Ley 2/2006, de 30 de junio, modificada por la Ley 2/2014, de 2 de octubre) en su artículo 199 subraya la responsabilidad de los propietarios en el mantenimiento y conservación del edificio. Asimismo, el art.200 establecía la obligación de la inspección periódica del estado de conservación de los edificios (ITE), para los propietarios de viviendas con una antigüedad superior a cincuenta años. Dicho artículo 200 fue derogado expresamente por la Ley 3/2015 de Vivienda. (Disposición Derogatoria Segunda).

En noviembre de 2012 se aprobó el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre que regulaba los criterios y requisitos de estos procesos de inspección técnica, creando el Registro de la inspección técnica de edificios.

Este Decreto fue modificado mediante la Orden de 15 de octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticos Sociales y el Decreto 80/2014, de 20 de mayo que regula la vigente Inspección Técnica de Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma de Euskadi, adecuando la normativa vasca a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana del Estado, incorporando la necesidad de evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y la información relativa al certificado de eficiencia energética del edificio. En el referido Decreto se detalla los diversos elementos y características del contenido de las ITEs, incluyendo aspectos especialmente relevantes como:

- La adopción de un nuevo calendario que el plazo de presentación de las ITEs es hasta el 27 de Junio de 2018 para los edificios que cumplan 50 años antes de Junio de 2017, y a partir de dicha fecha será de un año a contar desde el momento que cumplan 50 años.
- La obligatoriedad de realizar la ITE para los edificios cuyos titulares quieran acogerse a ayudas públicas destinadas a la rehabilitación de sus viviendas y edificios, independientemente de la antigüedad de estos.

Tal y como detalla el Artículo 4 de este Decreto de modificación, la ITE queda definida como *una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta, y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio. Además, incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio, e instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.*

Dado que este marco normativo ha sido ya tratado en el Informe de Evaluación de la Política de Rehabilitación publicado por el OVV en Junio de 2015, se procede a continuación a desarrollar, de forma sintética, los aspectos vinculados a las novedades surgidas desde entonces, destacando la Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda. Esta Ley otorga una relevancia considerable a las políticas de rehabilitación, de forma que se asocia al contenido de la función social de la vivienda el deber de rehabilitación y el mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Asimismo, en esta Ley se sitúa, entre los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, el necesario impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

A la hora de detallar el contenido de esta apuesta por la rehabilitación, esta norma destina un capítulo completo a las medidas y actuaciones destinada a la *Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales*, situando entre los principios de actuación en esta dimensión, la necesidad de fomentar el uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva. Es en este marco en el que se regula (artículo 41) el *deber de conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada*, tanto para los propietarios como para las Administraciones Públicas:

- a. En cumplimiento de la función social definida en esta ley, los propietarios tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos. El cumplimiento de las mencionadas condiciones será fiscalizado por el ayuntamiento y subsidiariamente, por el Gobierno Vasco.
- b. Las administraciones públicas competentes, y en especial las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

Es de destacar que la Ley 3/2015 de 18 de Junio, destina el artículo 52 de forma monográfica a regular las ITEs estableciendo, por tanto, con rango de Ley, el objetivo de las mismas, su ámbito de aplicación, la creación del mencionado Registro, así como los deberes para los propietarios e infracciones consiguientes tal y como se detalla más adelante.

Los artículos 72 y 73 de la citada ley contemplan la posibilidad de expropiación forzosa tanto de viviendas y anejos no protegidos como protegidos por parte de los ayuntamientos, y, en su defecto, del Gobierno Vasco, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de estos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.

El artículo 83 de la Ley 3/2015 en relación con las ITEs contempla la infracción regulada como muy grave, esto es:

- no acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de inmediato o muy urgente.

El artículo 84 de la Ley 3/2015 en relación con las ITEs contempla las infracciones calificadas como graves, esto es:

- no acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.
- carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible.

El artículo 86 de la citada ley regula, asimismo, los responsables de las infracciones. Finalmente, el art.90 regula el importe de las sanciones y su destino.

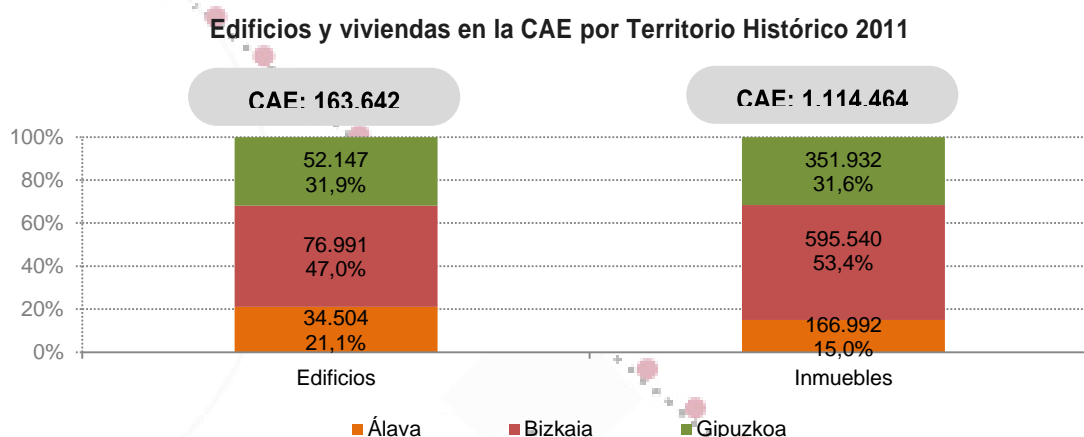
Las ITEs según el Artículo 52 de la Ley 3/2015 de 18 de Junio

- 1.- La adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente.
- 2.- Las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellas, los propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente deberán realizar la inspección técnica del edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente.
- 3.- Se crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas obligatoriamente, por parte de sus promotores, las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores.
- 4.- El Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento y asumiendo las competencias y responsabilidades relacionadas con la creación y mantenimiento del Registro.
- 5.- Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en los que deberá llevarse a cabo la inspección técnica de los edificios.
- 6.- El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de los edificios tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.
- 7.- Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de la inspección deberán remitir una copia de aquel al ayuntamiento correspondiente, que comunicará, a su vez, al Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios al objeto de que la citada información forme parte de un registro integrado único. La obligación de remisión al ayuntamiento y comunicación de este al registro citado regirá respecto de las obras o intervenciones que se realicen en cumplimiento de la inspección técnica de los edificios.

2. El reto de las ITEs: alcance potencial y resultados parciales (31 de enero de 2016)

2.1. Estado de los edificios en la CAE: alcance potencial de las ITEs

La información que ofrece el Censo de Población y Viviendas 2011 permite ofrecer una aproximación al retrato detallado del parque de edificios y viviendas en la CAE, de forma que, en 2011, estaba formado por un total de 163.642 edificios, así como por 1.114.464 viviendas.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Uno de los rasgos que caracterizan este parque, es la importancia relativa de un número significativo de edificios y viviendas que parecen no cumplir con las condiciones deseables asociadas a la accesibilidad y habitabilidad: el 8,4% de los edificios en 2011 se encontraban en estado deficiente, malo o incluso ruinoso.

Estado del parque residencial de Euskadi 2001-2011

	Edificios 2001		Edificios 2011	
	Nº	%	Nº	%
Ruinoso	2.171	1,4	689	0,4
Malo	3.980	2,7	2.344	1,4
Deficiente	13.663	9,1	10.371	6,6
Bueno	130.573	86,8	149.760	91,6
CAE	150.387	100,0	163.524	100,0

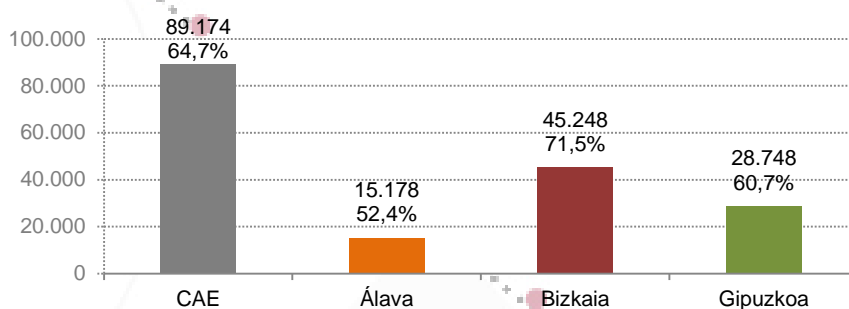
Fuente: INE. Censos de población y viviendas 2001 y 2011

El referido marco normativo de las ITEs identifica el colectivo objeto de inspección técnica en los edificios con más de 50 años de antigüedad. A partir de los datos que proporciona el Censo de Población y Vivienda de 2011 (datos de antigüedad por decenios), se advierte como cerca de 90.000 edificios dispondrán de más de 50 años en 2020, lo que representa el 64% del parque total de la CAE.

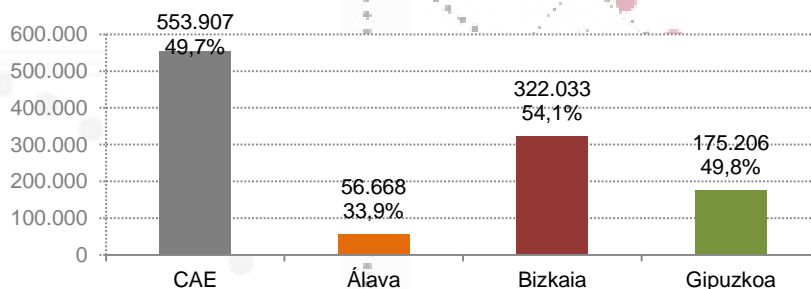
En Bizkaia y Gipuzkoa representan el 71,5% y 60,7% del parque territorial, respectivamente, mientras que en Araba suponen el 52,4%.

Resulta de interés constatar cómo, en términos del número de viviendas, la importancia relativa del universo de viviendas que deberá haber realizado las ITEs a finales de 2020, resulta inferior al observado en términos del número de edificios. De este modo, un total de 553.000 viviendas se encuentran en edificios de esa antigüedad y suponen el 49,7% del parque de viviendas de la CAE. Esta constatación ilustra el menor número de viviendas de los edificios más antiguos, y, por tanto, el mayor coste por vivienda que deben asumir ante las obras asociados a los elementos comunes.

Edificios con más de 50 años en 2020 y % sobre el parque de la CAE y por TTHH



Viviendas con más de 50 años en 2020 y % sobre el parque de la CAE y por TTHH



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

2.2. Estado de implantación de las ITEs en la CAE

En el marco del Plan Director de Vivienda 2013-2016 se contempla una línea de actuación específica (4.2.), destinada a la conservación y mantenimiento de los edificios. Este Plan prevé impulsar la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios, incluyendo la accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. Entre 2013-2014 se han destinado 1,48 millones de euros en concepto de ayudas para la realización de ITEs.

Según Decreto 80/2014, de 20 de mayo, de modificación del Decreto por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y con el objeto de procurar una ejecución ordenada de la inspección técnica de los edificios en función de su antigüedad, en el marco del artículo 13, y sin perjuicio, en su caso, de la planificación municipal conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, las ITE se efectuarán conforme a la programación que a continuación se establece:

- a) Tendrán de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE todos los edificios de uso residencial que a fecha de 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años, salvo que ya, en esa fecha, contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con lo previsto en este Decreto.
- b) Los edificios de uso residencial que cumplan 50 años a partir del 28 de junio de 2017, deberán realizar la ITE en el plazo de un año desde que el edificio cumpla dicha antigüedad.

Con motivo de la aprobación de este Decreto 80/2014, de 20 de mayo, se puso en marcha con fecha 2 de junio de 2014 el Registro de Inspecciones Técnicas de Euskadi, denominado EuskoRegite. Esta plataforma en Internet tiene por objeto facilitar a los propietarios de edificios el cumplimiento de la obligación de realizar la ITE, y a los Ayuntamientos la gestión y control de la inspección. www.euskoregite.euskadi.eus.

El Gobierno Vasco dispone de **4.999 ITEs** presentadas por los propietarios en sus Delegaciones de Vivienda de cada Territorio Histórico.

De igual forma los datos disponibles a través de Euskoregite, a 31 de enero de 2016, sitúan en un total de **3.670 las ITEs** actualmente registradas en esta plataforma, puesta en marcha por el Gobierno Vasco el 2 de junio de 2014.

	CAE	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Total 2014	196	24	95	77
Total 2015	3.326	267	2.267	792
Total 2016	148	5	47	96
Total acumulado 2014-2016	3.670	296	2.409	965

Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

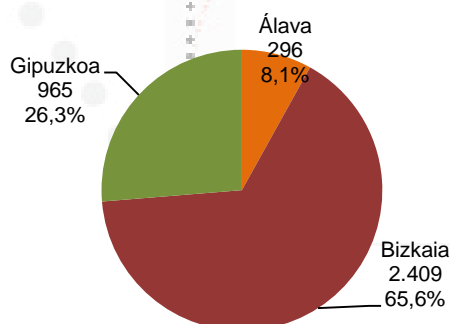
Por tanto, si se realiza la agregación de las ITEs registradas en Euskoregite y las disponibles a través de las Delegaciones Territoriales, el total de ITEs registradas y presentadas en Gobierno Vasco asciende a 8.669 ITEs.

La fuente de información para la muestra que se ha tomado para el estudio y análisis de los resultados siguientes es el número de ITEs registradas en el registro de Inspecciones Técnicas de la CAPV denominado Euskoregite. **Por tanto partimos del dato de 3.670 ITEs registradas en la plataforma Euskoregite.**

El cómputo de ITEs registradas en Euskoregite ha ido incrementando progresivamente a lo largo de los meses de 2014 y, fundamentalmente, de 2015 y 2016.

Por territorios históricos se constata como el 65,6% del total de ITEs registradas corresponden a Bizkaia, mientras que Gipuzkoa se han registrado el 26,3% y en Álava un 8,1%.

Distribución de las ITEs por Territorio Histórico



Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

En términos comparados con el total de edificios de la CAPV que deben de presentar la ITE en su ayuntamiento en el año 2018, según base de datos de Euskoregite, se podría aproximar la tasa de cobertura de las ITEs según datos registrados, reflejando unos niveles de implantación todavía reducidos: el 2,44% en Álava, el 6,53% en Bizkaia y el 4,29% en Gipuzkoa.

Nivel de implantación de las ITEs por Territorio Histórico

	Edificios ITE 2018	Nº ITEs registradas	%
Araba	12.144	296	2,44%
Bizkaia	36.882	2.409	6,53%
Gipuzkoa	22.469	965	4,29%
Total	71.495	3.670	5,13%

La caracterización de las ITEs registradas, permite apreciar que en algo más de la mitad de los casos (57,57%), las ITEs suponen un grado de intervención requerido 1,2 y 3, lo que implica la realización de obras en plazos temporales máximos de 24 horas, tres meses y doce meses, respectivamente.

Distribución de las ITEs realizadas de según grado de intervención requerido

	Nº ITEs		Grado intervención de ITEs registradas
	c.a.	%v	
Obra	2.113	57,57%	GRADO 1, 2, 3
Mantenimiento	1.557	42,43%	GRADO 4, 5
Total	3.670	100,00%	

Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

Por Territorios, esta proporción de ITEs asociada a estos mayores grados de intervención (1,2 y 3) en relación al total de ITEs registradas en cada Territorio es superior en Gipuzkoa (63,0%), en comparación con Bizkaia (55,7%) y Álava (54,7%).

Distribución de las ITEs realizadas de según grado de intervención requerido por Territorio Histórico

	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	c.a.	%v.	c.a.	%v.	c.a.	%v.
Obra	162	54,73%	1.342	55,73%	609	63,04%
Mantenimiento	134	45,27%	1.066	44,27%	357	36,96%
Total	296	100,00%	2.408	100,00%	966	100,00%

Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

ITE: Definiciones del grado de las actuaciones requerido

Grado 1.- Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al servicio de extinción de incendios si no se disponen de otros medios, en supuestos de confluencia de deterioros extremos, con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc

Grado 2.- Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad

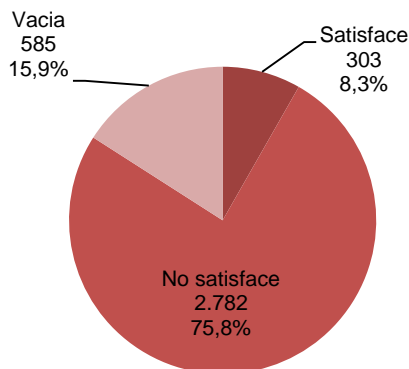
Grado 3.- Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses

Grado 4.- Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5.- Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

Por lo que respecta al análisis de accesibilidad resultante de estas ITEs, es de destacar que tres de cada cuatro edificios (75,80%) de la CAE en los que se han realizado las ITEs, no satisfacen los requerimientos previstos en la evaluación de accesibilidad que plantea esta inspección. Esta proporción resulta ligeramente más elevada en Bizkaia (78,5%) que en Gipuzkoa (78,1%) y en Araba (76,6%).

Distribución de las ITEs realizadas según el análisis de accesibilidad y territorio histórico

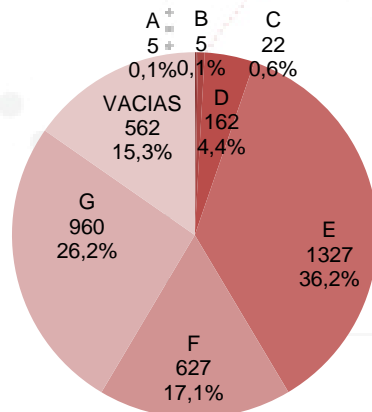


	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	c.a.	%v.	c.a.	%v.	c.a.	%v.
Satisface	44	14,47%	200	8,28%	59	7,07%
No satisface	233	76,64%	1897	78,55%	652	78,08%
Vacía	27	8,88%	318	13,17%	240	28,74%
Total	304	100,00%	2415	100,00%	835	100,00%

Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

Finalmente, en el caso del análisis de eficiencia energética, solamente una minoría de los edificios alcanza los niveles A, B o C, de forma que la gran mayoría de las ITEs clasifica a los edificios inspeccionados en las calificaciones E (36,2%), F (17,1%) y G (26,2%)

Distribución de las ITEs realizadas según análisis de CEE



Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

3.- Diagnóstico, tendencias y previsiones

El proceso de prospección realizado para la elaboración del presente informe se ha centrado en recoger las valoraciones, aportaciones y perspectivas de los profesionales cualificados para la mejor valoración de la pertinencia de las ITEs y el potencial impacto de las mismas en el impulso a la rehabilitación en la CAE.

Para ello, se han recogido las aportaciones de los responsables de los Colegios profesionales que se encuentran habilitados para la realización de las ITEs, es decir, tanto los Arquitectos, como los Aparejadores. Asimismo, se ha contrastado esta información con responsables de entidades locales de la CAE en torno a los siguientes ámbitos de análisis.

Consideraciones previas y aclaraciones con respecto a la Inspección Técnica de Edificios, denominada ITE en la CAPV

En el resto del Estado la ITE se denomina IEE (Informe de Evaluación del Edificio) y es un informe-dictamen con el mismo contenido. La ITE está formada por tres apartados: conservación, accesibilidad y eficiencia energética. El apartado de conservación es el que obliga a la realización de las obras derivadas de los Grados de Intervención 1, 2 y/o 3 reflejados en este apartado. El apartado de accesibilidad y eficiencia energética son, a día de hoy, informativos.

El formato actual de la ITE está reglado, y para su elaboración se debe de utilizar el programa ITE País Vasco, versión 2.7, habilitado por Gobierno Vasco, que permite su realización de una forma clara y sencilla. Además, permite la presentación en el ayuntamiento de todos los documentos para dar cumplimiento al Decreto 241/2012.

Valoración de la normativa vigente sobre las ITEs: potencial como herramienta para el impulso de la rehabilitación en la CAE

Algunos de los agentes consultados consideran que la Inspección Técnica de Edificios constituye una herramienta de interés para impulsar la rehabilitación de edificios, al permitir realizar un primer diagnóstico del estado de una vivienda concreta (de cara a los propietarios) y del parque edificado (de cara a las Administraciones Públicas).

Hay que destacar que la ITE es el primer paso para conocer el estado de conservación del edificio, para:

- Evitar riesgos y daños físicos para las personas que ocupan los inmuebles y o que están en su entorno
- Prevenir intervenciones o rehabilitaciones más costosas.
- Prolongar la vida útil del edificio al iniciar el proceso de la puesta a cero del edificio y su conservación.
- Fomentar la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética.
- Movilizar el mercado inmobiliario
- Fomentar la rehabilitación
- Informar al comprador
- Ayudar a la política de rehabilitación y ayudas, conocer el alcance de la infravivienda y el estado del patrimonio edificado.

Grado de coherencia y complementariedad de la normativa de las ITEs y las políticas de fomento de la rehabilitación y regeneración urbana

Desde la implantación del registro de Inspecciones técnicas de la CAPV, denominado Euskoregite, el 2 de junio de 2014, desde Gobierno Vasco se ha hecho especial hincapié en la coordinación de los distintos agentes implicados en la elaboración y gestión de las ITEs. Para ello se han ido realizando constantes acciones de formación dirigidas tanto a los ayuntamientos de la CAPV como a los técnicos, a través de los Colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos.

Esta labor formativa ha supuesto la formación de 420 técnicos perteneciente a distintos ayuntamientos de la CAPV y de 553 técnicos o profesionales, entre los que se encuentran también, colegios de administradores de fincas y APIs. Por lo que existe una estrecha colaboración con los técnicos de ayuntamientos y con los distintos profesionales del sector.

Asimismo desde Gobierno Vasco se ha elaborado un folleto denominado “Cuida la salud de tu casa” con el objetivo de informar a la ciudadanía de la importancia de realizar la ITE.

Entre los responsables de los colegios de arquitectos y aparejadores consultados se considera que no se ha abordado, a escala local, políticas de regeneración urbana acordes al nuevo contexto socio-económico y al fin del ciclo expansivo que concluyó en 2008. En este orden de cosas, hubiera sido de interés aprovechar la positiva experiencia existente en la rehabilitación de los cascos antiguos y áreas degradadas (en cuanto a la normativa y políticas de ayudas) que, en vez de centrarse en la mera rehabilitación de los edificios, abordaban las políticas de rehabilitación desde una perspectiva más integral (coordinando las intervenciones en los diversos edificios de un barrio, sus categorías, etc.)

Impacto potencial de la implantación de las ITEs en la economía y el empleo

Los actores consultados coinciden en indicar que las ITEs se han convertido en un campo de actuación profesional relevante en la actividad cotidiana de arquitectos y aparejadores. Sin embargo, el impacto cuantitativo en términos de las obras vinculadas a los mismos resulta de difícil estimación y requeriría de un estudio de impacto detallado.

Buena parte de los agentes públicos y privados del sector de la construcción han identificado la rehabilitación como una de las dimensiones clave para ayudar a la salida de la crisis al no percibirse un repunte en la obra nueva a corto y medio plazo. El contexto económico actual parece apuntar que la actividad económica asociada a la rehabilitación no está aumentando significativamente, siendo un mercado que todavía no presenta claros síntomas de despegue.

Desde este punto de vista el impacto esperado del impulso de las ITEs al sector de la construcción sería más limitado de lo deseado, inicialmente, tanto en términos de repunte de su actividad económica, como del empleo generado. Tal y como se identificaba en el informe publicado recientemente por el OVV sobre la evolución del sector de la construcción tras la crisis de 2008, aunque las licencias de obra asociadas a la rehabilitación en los últimos años han aumentado, se constata una tendencia decreciente en el presupuesto total de las obras y la actividad del sector en el ámbito de la rehabilitación en 2013 y 2014.

En todo caso, los agentes apuntan de forma diáfana a que uno de los factores clave para el mayor impacto económico y en el empleo de la actividad de rehabilitación y regeneración en la CAE, reside y va a residir en la vertiente económica y de financiación. Así, por ejemplo, las edificaciones que necesitan usualmente más inversión son aquellas cuyos propietarios usualmente tienen un menor poder adquisitivo. Es por ello por lo que se plantea por parte de los agentes consultados, la conveniencia de implantar sistemas de financiación asequibles para colectivos con especiales dificultades para abordar las obras, tratando de evitar que una minoría de propietarios demore la asunción de las obras necesarias identificadas por las ITEs.

De forma más general, estos actores consultados identifican líneas de perfeccionamiento de las políticas de rehabilitación para el mayor impacto de las ITEs, destacando las siguientes:

- Tratar de definir un estándar mínimo de calidad del contenido de la ITE. Se advierte un abaratamiento excesivo en el precio de la ITE, tal que impide una dedicación mínima con garantías al análisis y redacción del diagnóstico.
- Mejorar los mecanismos de comunicación y publicidad en dos vertientes complementarias:
 - Informar sobre los fines de la ITE, sus ventajas a largo plazo, las bondades de su realización y favorecer las ITEs que garanticen actuaciones rentables y de calidad.
 - Clarificar la información sobre acreditaciones para la redacción de ITEs. La rehabilitación está siendo considerada como una salida económica interesante pero este hecho no puede ser aprovechado a corto plazo sin tener en cuenta las consecuencias a medio y largo plazo de una incorrecta ITE.
- Impulsar el desarrollo de acciones públicas coordinadas entre las diversas AAPP y el sector privado. En este ámbito se identifica como de especial interés la necesidad de que la normativa fiscal de las Haciendas Forales priorice las inversiones particulares en rehabilitación de la edificación.

4. Conclusiones

A continuación se subrayan los principales resultados y conclusiones del estudio. Estos resultados deben entenderse como preliminares, dado el incipiente proceso de puesta en marcha de las ITEs.

1. Tanto el Plan Director de Vivienda de la CAE 2013-2016, como el Decreto 80/2014, de 20 de mayo que regula la vigente Inspección Técnica de Edificios (ITE) permiten disponer al conjunto de actores de un marco de actuación común y estable para la implementación de los procesos de inspección técnica y las actuaciones consecuencia de los mismos. Mención especial por su novedad y trascendencia merece la Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda que dedica un artículo específico a la regulación de las ITEs y otorga una relevancia considerable a las políticas de rehabilitación, estableciendo el deber de rehabilitación, así como el mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.
2. El objetivo que plantea la normativa vigente resulta de considerable dimensión. Los datos que proporciona Euskoregite sitúan el reto a alcanzar en 71.495 edificios que deberán haber presentado las ITEs para el año 2018. La magnitud de este objetivo es notable y los niveles alcanzados en la actualidad con 8.669 ITEs realizadas, suponen un alcance del 12,1% de edificios que han realizado la ITE.
3. La información que proporciona Euskoregite en este momento debe entenderse como una panorámica provisional del grado de desarrollo de las ITEs en la CAE. Según la información disponible, el número de ITEs registradas hasta el 31 de enero de 2016 asciende a un total de 3.670 inspecciones. El 57,70% de estas ITEs han supuesto la necesaria realización de obras por el grado de intervención que ha resultado de la inspección realizada.
4. Del contraste con los agentes consultados se identifican algunas líneas de perfeccionamiento que coadyuvarían a la mayor eficacia e impacto de las ITEs, siendo recomendable:
 - Reforzar la difusión, conocimiento y didáctica de las obligaciones de la ciudadanía, vinculadas a la propiedad de la edificación y que se canalizan a través de la Comunidad de Propietarios, tratando de involucrar a los propietarios mediante el mayor conocimiento de los beneficios asociados a la realización de las ITEs y de las obras que propone esta inspección (a través del ahorro energético) y de la revalorización de las viviendas.
 - Ofrecer herramientas de apoyo para un mayor conocimiento de las obras a acometer (eficacia para solucionar problemas edificatorios; comparación de presupuestos de obras; asesoramiento básico; certificaciones voluntarias en la calidad del proceso de edificación) que favorezcan la realización de las obras que resulten necesarias a partir del diagnóstico de las ITEs, con un nivel suficiente de calidad y a un precio competitivo.

- Avanzar en la regulación más completa del sistema derivado de los incumplimientos y el régimen sancionador asociado a la normativa vigente de ITEs: el sistema de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento, la responsabilidad de los profesionales que informan en relación con la Administración que tramita, etc.
- Continuar con el proceso de asistencia técnica y apoyo a los Ayuntamientos en la gestión interna (recursos humanos y técnicos) y externa (relación y comunicación con los ciudadanos) de las ITEs, especialmente en aquellos de menor dimensión.

A este respecto el Gobierno Vasco, además de la formación impartida a 420 técnicos de los distintos ayuntamientos de la CAPV, ha puesto a disposición de los ayuntamientos de manera gratuita, una herramienta informática denominada REMITE para facilitar la gestión de las ITEs en su municipio. Esta herramienta ha sido acogida con mucho interés por los ayuntamientos.

- Tratar de construir un acuerdo marco para el impulso de acciones públicas coordinadas que aborden la rehabilitación desde un enfoque más integral entre las diversas AAPP y el sector privado. Resulta de especial trascendencia la inclusión de las Diputaciones Forales en este acuerdo, dada la trascendencia de establecer incentivos fiscales fuertes a la rehabilitación en un contexto general de limitaciones presupuestarias y situaciones de especial dificultad para asumir la financiación entre algunos colectivos de propietarios de viviendas de más de 50 años.
5. Finalmente, a partir de la prospección efectuada con los responsables de los colegios profesionales de arquitectos y aparejadores se deduce la pertinencia de realizar un proceso de seguimiento del grado de implementación de las ITEs en los próximos meses y continuar con el impulso de los mecanismos e instrumentos ya promovidos por el Gobierno Vasco (REMITE, proceso de formación con los técnicos municipales, etc).