

# Bizkaia



La villa deberá tramitar antes de diciembre de 2018 un total de 7.072 inspecciones correspondientes a inmuebles con más de 50 años de antigüedad. Foto: Borja Guerrero

## Bilbao detecta numerosas inspecciones de “baja calidad” en sus edificios antiguos

El Ayuntamiento está obligando a realizar un segundo análisis para garantizar la normativa sobre estos inmuebles

Ane Araluzea

**BILBAO** – Las edificaciones de Bilbao continúan pasando por consulta para conocer el diagnóstico de su salud. El objetivo es ponerse al día con la normativa vasca que regula que todos aquellos inmuebles con más de 50 años de antigüedad deben presentar una Inspección Técnica de Edificios (ITE) antes de 2018. Sin embargo, desde el Ayuntamiento alertan de la importancia de que dichas supervisiones incluyan unos mínimos para que sean competentes y no conlleven gastos innecesarios en un futuro al tener que pasar por un segundo examen. Como en todo, el precio de la inspección es un indicativo que sirve como guía: según los expertos, la revisión de un inmueble ordinario debería rondar los 1.000 euros. Una cantidad que algunas comunidades se resisten a pagar, por lo que terminan contratando servicios de empresas no cualificadas a un precio inferior.

“Lo barato siempre sale caro”, advierte Asier Abaunza, concejal de Planificación Urbana, quien afirma que desde que empezaron a tramitar las ITEs en el Consistorio se han

encontrado con muchas viviendas que presentaban inspecciones de “baja calidad”, lo que implicaba que había que exigir una segunda inspección. Con el objeto de regular dichas revisiones se aprobó la ordenanza de conservación, reparación y rehabilitación de inmuebles el pasado mes de octubre, que ha servido para clarificar los requisitos que tiene que incluir la revisión o quiénes son las personas que deben asumir la responsabilidad sobre dichos informes. No obstante, el edil reconoce que siguen existiendo edificios de viviendas que presentan inspecciones deficientes.

Mixel Verdes, responsable de Akude (consultora técnica de edificios), afirma que la labor del arquitecto que realiza una ITE pasa por realizar una inspección visual que puede derivar en la contratación de otros servicios. “A veces se plantea que una empresa de trabajos verticales haga una exploración de la fachada. Pero eso cuesta dinero y muchas comunidades se oponen”, afirma. “Es como si voy a hacer una revisión médica y me niego a hacer un análisis de sangre”, ejemplifica. En ese sentido, alega que para la realización de una inspección en con-

diciones el técnico tiene que cumplir un mínimo de horas de trabajo.

¿Y cómo puede ser que un edificio que ha pasado correctamente la ITE presente deficiencias? La inspección no es un simple trámite, sino que conlleva unas obligaciones anexas a la comunidad de vecinos cuando el dictamen no es del todo favorable. Y de ineludible ejecución antes de que los desperfectos puedan provocar una desgracia, como evidenciaron las heridas sufridas el pasado miércoles por una vecina de Santutxu después de que se derrumbara el alero de un inmueble pendiente de reforma. El edificio había pasado la inspección, pero su mantenimiento era insuficiente y requería mejoras para su puesta a punto. Ana Isabel Amado no tuvo tanta suerte como la vecina de Santutxu. Ella falleció en 2010 a causa del impacto de un trozo de fachada desprendido en la Gran Vía bilbaína. La responsabilidad en estos casos recae sobre las comunidades de vecinos, como propietarias del inmueble que ha ocasionado el accidente.

En palabras de Verdes, la ITE no es un “impuesto”, sino que es el documento que sirve de orientación para mantener el inmueble en condicio-

nes óptimas. En ese sentido, apela al “plan de mantenimiento” que todos los edificios de viviendas deberían tener, una recomendación realizada por Akude que el Ayuntamiento incluyó en su ordenanza. “El plan de mantenimiento es una pequeña parte del Libro de Edificios que todos los inmuebles construidos después de 2005 poseen. Es como un historial médico en el que se van incluyendo todos los arreglos que se realizan”, explica el constructor, quien revela que las comunidades de vecinos no tienen costumbre de guardar documentos cuando estos dejan de poseer un valor fiscal.

El edil de Planificación Urbana subraya la importancia del mantenimiento de tal manera: “Si dejamos que perdure una humedad fruto de una filtración en la cubierta, dejaremos que esa agua acabe dañando la estructura”. Por ese motivo incide en que atajar la gotera lo antes posible permitiría a un inmueble no tener que cometer obras más importantes. En esa misma línea apunta que el estado de un edificio no tiene tanto que ver con su antigüedad como con su conservación. “En el Casco Viejo hay edificaciones que datan del siglo

XV, con estructuras de madera que han sido rehabilitadas y están en perfecto estado. Sin embargo, nos podemos encontrar con edificaciones de los años 80 que no han tenido ningún mantenimiento y que están en un estado lamentable”, añade.

**A BUEN RITMO** Desde el Ayuntamiento de Bilbao afirman que hasta el momento –aún no hay datos concluyentes porque algunas se están tramitando– 431 comunidades (un 40,6%) de las 1.061 requeridas en 2016 han presentado la ITE. Sin embargo, desde el Consistorio destacan que también están realizando la gestión de inspecciones no obligatorias. En total, este año, 1.109 revisiones han pasado por las oficinas municipales. Si se atiende al año pasado, entre los 1.451 edificios residenciales que debían presentar el documento 1.338 (un 95,3%) lo hicieron, mientras que en lo que respecta a los inmuebles no residenciales 100 edificios (un 38,61%) de los 259 requeridos presentaron su ITE.

“Estamos bastante satisfechos, creemos que las comunidades de vecinos han entendido la importancia que tiene que sus viviendas estén en buen estado”, afirma Asier Abaunza,



**“Las comunidades han entendido la importancia de que sus viviendas estén en buen estado”**

**ASIER ABAUNZA**  
Concejala de Planificación Urbana



**“Cuando te entregan una vivienda adquieres el compromiso que se te ha dado de cuidarlo”**

**MIXEL VERDES**  
Responsable de Akude

### INSPECCIONES

● **Total.** Hasta la fecha se han presentado 2.256 ITEs en total (1.147 en 2015 y 1.109 en 2016), donde se incluyen las obligatorias y las que no lo son.

● **Obligatorias.** Entre los que están obligados a presentar la ITE en 2015 fueron 1.383 (un 95,3%) de 1.451 los que la tramitaron y en 2016 (aún se están gestionando algunas) han sido 431 (un 40,6%) de 1.061.

### ACCIDENTES

#### MIÉRCOLES MUJER HERIDA EN SANTUTXU CON UN ALERO

El miércoles una vecina de Santutxu resultó herida por un alero que cayó de un inmueble que había pasado la ITE pero que estaba pendiente de arreglo.

#### EN 2010 FALLECE UNA MUJER EN GRAN VÍA POR UN DERRUMBE

Ana Isabel Amado falleció en 2010 después de que un desprendimiento de una fachada de la Gran Vía bilbaína le golpeará en la cabeza cuando salía de una farmacia.

#### EN 1999 MUERE UN HOMBRE DE 61 AÑOS EN LA PLAZA MOYÚA

Un hombre de 61 años que pasaba por la plaza Moyúa murió al caerle un adorno de granito que se desprendió de la sede de la Agencia Tributaria.



La localidad vizcaína de Bakio deberá gestionar 250 inspecciones en dos años. Foto: Oskar Martínez

## Más de 35.000 inmuebles de Bizkaia, bajo la lupa de la ITE

Antes de 2018 deberán tramitar la revisión en el Ayuntamiento pertinente

**Ane Araluzea**

**BILBAO** – La capital vizcaína lleva la delantera en lo que respecta a la tramitación de la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Se ha tomado tan en serio la labor que ha elaborado un calendario en el que determina la obligatoriedad de los edificios que deberán presentar la revisión durante los próximos años. En 2017, por ejemplo, serán 2.040 los edificios de viviendas (construidos entre 1941 y 1959) a los que se instará a pasar examen con el objetivo de ponerse en regla con la normativa vasca. “Bilbao ha pautado y ha ordenado el proceso de las ITEs, con plazos para organizarse. El problema será en el resto de Bizkaia”, apunta Mixel Verdes, responsable de Akude, quien estima

que más de 35.000 viviendas deberán presentar la ITE en Bizkaia.

Según explica, cuando finalice 2018 todos los edificios que se hayan construido antes de 1968 deberán haber pasado la ITE en su correspondiente Ayuntamiento. “Si no se han preocupado de que la gente vaya haciéndolo con cierto orden se van a encontrar con que en los próximos dos años Ayuntamientos pequeños como el de Bakio tendrán que atender 250 tramitaciones, con el problema administrativo que ello conlleva”. Y es que la gestión no es tan ágil como podría parecer. Primero pasa por el proceso técnico del arquitecto que las debe ejecutar y los propietarios que se deben poner de acuerdo para pagar. Después llega el trabajo administrati-

vo que conlleva registrarlo para, posteriormente, comunicar a la comunidad de vecinos de forma oficial lo que tienen que hacer. “Esa comunicación va a generar un caos administrativo”, predice Verdes.

De aquí a dos años, Bilbao deberá tener tramitados un total de 7.027 inspecciones que después de 2019 se harán año por año, según los edificios vayan cumpliendo 50 años de antigüedad. Otros números de partida de localidades vizcaínas estiman que en las revisiones por presentar en Barakaldo son 2.600; en Getxo, 1.700; en Basauri, 1.200; en Leioa, 260; en Etxebarri, 160. La página web EuskoRegite permite a las comunidades de vecinos la consulta del estado en el que se encuentran las inspecciones. ●

quien indica que actualmente Bilbao es el municipio con más ITEs registradas en el Gobierno vasco. “Estamos siendo punta de lanza, lo que tiene ventajas y desventajas”, apunta el edil. En ese sentido, indica que “el ser pionero implica que se deben buscar soluciones a algunos problemas”, como la gestión de las inspecciones. “En años anteriores pocos Ayuntamientos se habían adentrado en las inspecciones técnicas de los edificios y nuestra intención con esta ordenanza era poner con carácter vinculante y legal lo que habíamos detectado en esa experiencia previa”, explica.

En palabras de Mixel Verdes, la normativa municipal se encarga de poner en valor la regulación existente del Gobierno vasco. “Bilbao ha hecho una labor importante porque sabía que si no le iba a pillar el toro y habría tenido un colapso administrativo”, afirma el responsable de Aku-

de, quien menciona la ingente cantidad de viviendas que se construyeron en los años 60 en barrios como Txurdinaga o Santutxu, a los que les ha llegado la hora de pasar por la revisión.

Según explica Verdes, la ITE nació a raíz de que los propietarios comenzaran a tener el Libro de Edificios, cuya función es que cuando “te entregan una vivienda como propietario adquieres el compromiso que se te ha dado de cuidarlo”. El objetivo era equiparar en las responsabilidades y en la forma de cuidar a los edificios antiguos y a los nuevos. Sin embargo, el constructor revela que una cosa es que los edificios tengan el Libro de Edificios y otra que la usen. “En muchos casos están en la administración de fincas llenos de polvo”, lamenta sobre un documento que según la normativa municipal no es obligatorio, sino que es recomendable. ●

## ABENDUKO ZERBITZU BEREZIAK SERVICIOS ESPECIALES DICIEMBRE

**ORDUTEGI GUZTIAK / TODOS LOS HORARIOS EN:  
WWW.METROBILBAO.EUS  
94 425 40 25**



**Abenduak 16 eta 23, ostiralak**  
Trenak gau osoan.

**Viernes 16 y 23 de diciembre**  
Metro toda la noche.



**metro bilbao**