

Local

URBANISMO

SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

Los aparejadores avisan de fraudes en la Inspección Técnica de Edificios en Mallorca

► Un **buzoneo masivo** advierte de multas de hasta 1.500 euros en municipios que aún no obligan a pasar la evaluación

Elena Ballesteros | PALMA

El Colegio de Aparejadores de Mallorca avisa a las comunidades de propietarios y titulares de viviendas de que se ha detectado un «buzoneo agresivo» en la Isla en el que, imitando el formato de las comunicaciones oficiales que realizan los ayuntamientos, se informa de la obligación de tramitar el Informe de Evaluación de Edificio (IEE), antes llamada Inspección Técnica de Edificios (ITE), antes de que finalice 2024 para evitar sanciones de hasta 1.500 euros.

Las cartas están llegando incluso a los residentes de algunos municipios que aún no exigen oficialmente la que se conoce popularmente como la 'ITV de la vivienda'. Los aparejadores sospechan que detrás de este «buzoneo tendencioso» no solo hay una «campana comercial agresiva».

Obras innecesarias

El colegio profesional advierte de que el propietario que contrate el servicio con el remitente se puede encontrar con que el objetivo último del buzoneo no sea cobrar por el servicio de Inspección Técnica de Edificios, sino obtener un enriquecimiento ilícito añadido con la ejecución de obras de reforma que podrían no ser realmente necesarias.

«Sabemos que algunas de estas sociedades que realizan buzo-

50
AÑOS
Hasta el momento, solo Palma, Manacor, Marratxí e Inca han aprobado ordenanzas reguladoras para la inspección de edificios de más de 50 años.

neos agresivos están vinculadas a empresas de obras de reparación», explica Mateu Moyà, secretario técnico del Colegio de Aparejadores de Mallorca. «Juegan al despiste para captar nuevos clientes», avisa.

Aunque la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) regula en su artículo 125 la evaluación de los edificios e inspección de



«Sabemos que existen vínculos de algunas de las empresas que hacen el buzoneo con empresas de obra de reparación»

Mateu Moyà

COLEGIO DE APAREJADORES

construcciones y edificaciones, lo cierto es que a día de hoy solo los ayuntamientos de Palma, Manacor, Marratxí e Inca han aprobado en Mallorca las ordenanzas que marcan el calendario obligatorio y las posibles multas, e Inca no aplica la suya todavía.

Es precisamente en Inca donde han saltado las alarmas. Carlos Mena, jefe del departamento municipal de Urbanismo, explica que «parece que una empresa privada, aprovechando la ordenanza municipal aprobada hace dos años y que está colgada en la web del Ajuntament, busca un beneficio empresarial a través de un buzoneo, cuando el Consistorio, por una cuestión logística,

Continúa en la página siguiente ►►

INFORMACIÓN INSPECCIÓN TÉCNICA DE SU EDIFICIO

La Ordenanza municipal reguladora del informe de evaluación de edificios del Ayuntamiento de Palma, (BOIB n. 73 de 16 de mayo de 2015), y la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares, (BOE n. 20 de 23 de enero de 2018) regulan la obligación de inspección y tramitación del informe de Evaluación de Edificio IEE a los propietarios de inmuebles del municipio.

De acuerdo a la fecha de construcción de su inmueble, disponible en la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, y a la normativa reguladora de la inspección técnica de edificios, su inmueble está sujeto a la inspección, redacción y tramitación del informe IEE antes del 31 de diciembre de 2024. Puede comprobar dicha obligación en el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Palma.

Como propietarios o copropietarios de las viviendas o locales que componen el inmueble deben proceder a la presentación del Informe IEE en el Ayuntamiento. El informe debe ser redactado por técnico competente, no realizando la administración este tipo de inspecciones e informes.

La falta de presentación del informe IEE, según la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se considera infracción urbanística leve (art. 163.2b) y dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador. El Ayuntamiento de Palma establece en su ordenanza reguladora del informe IEE sanciones de 600 a 1.500 euros a los propietarios de cada vivienda o local que no hayan cumplido con la obligación de presentación del correspondiente informe IEE.

Juegan con la ambigüedad. El formato de algunas de las cartas que se envían de forma masiva imita al de las comunicaciones habituales de las administraciones, por lo que juegan con la ambigüedad. Crean confusión entre los propietarios, que piensan que la misiva procede del Ayuntamiento del municipio donde tienen inmuebles.

‘Obras con garantía’, la alternativa más segura

E.B. | PALMA

Ante el riesgo de ser víctima de un fraude, ¿qué deberíamos hacer cuando recibimos una carta avisando de la obligatoriedad

de realizar una inspección técnica de nuestro edificio?

La recomendación es clara. Lo primero es asegurarnos de que contactamos con el Ayuntamiento para cerciorarnos de si

nuestro edificio debe pasar o no la revisión de la vivienda en la fecha que nos intentan ‘vender’ por carta.

El Colegio de Aparejadores de Mallorca dispone de una plataforma digital segura (www.obrascongarantia.com/es) en la que el usuario puede comprobar si el profesional con el que va a contratar el servicio tiene la

titulación requerida, no ha sido inhabilitado y está asegurado. A través de esta misma plataforma se ofrece la posibilidad de solicitar tres presupuestos para pasar la inspección.

El coste de la inspección depende de la tipología, del volumen y del estado del inmueble que está siendo objeto de revisión.

Punto de vista

Josep Pons Fraga



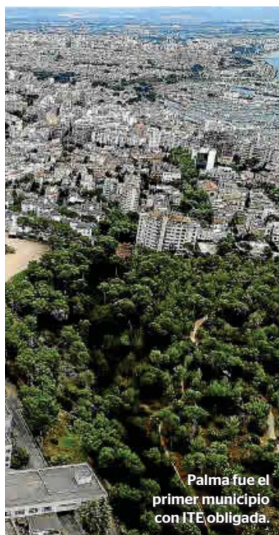
Epístola a primos candorosos

La picaresca también halla campo abonado, para ingenuos e incautos, en las inspecciones técnicas de edificios. Ahora es este buzoneo tan masivo como fraudulento, pero ya hubo vecinos que detectaron las maniobras de comerciales de una empresa privada que se presentaban en los domicilios y se hacían pasar por funcionarios del Ayuntamiento. El objetivo siempre es el mismo: conseguir la contratación de la revisión de la vivienda, cuando aún no es obligatoria. Se repite el timo del falso aviso de Tráfico o Hacienda para que piquen primos candorosos. *Nihil novum sub sole.*

URBANISMO SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

La 'ITV de la vivienda' trata de evitar accidentes que pueden ser mortales

► En 2005, un niño de cuatro años murió tras caerle en la cabeza una persiana mallorquina ► Solo Palma, Manacor, Marratxí e Inca han regulado las inspecciones y las infracciones



Palma fue el primer municipio con ITE obligada.

► Viene de la página anterior

aún no ha iniciado su campaña y en este momento no hay riesgo de multas».

El regidor de Urbanismo de Inca, Andreu Caballero, confirma que el propio Ajuntament d'Inca irá avisando por carta a los primeros vecinos que tendrán que pasar la ITE. «Enviaremos una carta oficial y pondremos los términos en que se tiene que hacer la revisión. Es verdad que habrá que contactar a un técnico, pero todo hay que hacerlo a su debido tiempo y en el orden que toca, porque al final algunas de las cartas que se están recibiendo aparentan ser un requerimiento oficial y generan dudas entre los residentes», dice Caballero.

Inca prevé enviar la primeras comunicaciones oficiales antes de acabar 2024. «El primer año, una vez entre en vigor, la Inspección de edificios de Inca solo se aplicará a los edificios construidos antes de 1900», aclara.

E.B. | PALMA

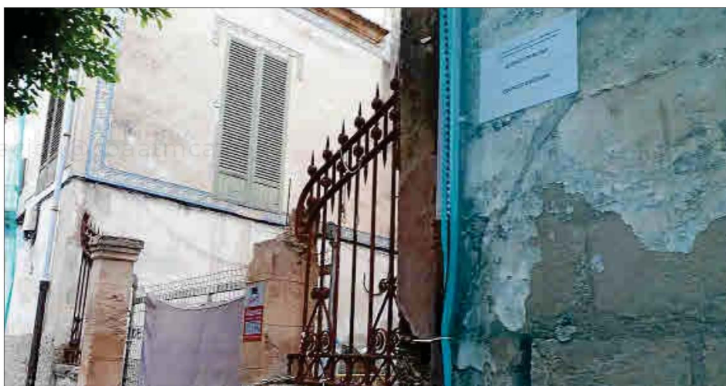
La obligatoriedad de acometer cada diez años una inspección técnica de edificios está contemplada en la Llei d'Urbanisme de las Illes Balears (LUIB) desde enero de 2018. Esta norma persigue prevenir accidentes graves no solo dentro de las viviendas, sino también a pie de calle, detectando y reparando daños estructurales o desprendimientos de elementos de la fachada.

Son muchos los siniestros de este tipo que se han producido en toda la geografía nacional. En Balears, uno de los casos más trágicos que se recuerdan es la muerte en 2005 de un niño de cuatro años que veraneaba en el Port de Pollença cuando una persiana mallorquina se desprendió de una fachada golpeándole de lleno en el cráneo en plena calle. Murió en el acto.

Obligatoria

Sobre el papel, la presentación del informe de la inspección técnica de edificios es obligatoria con independencia de si el municipio en el que se encuentra la propiedad ha regulado mediante ordenanzas un calendario de aplicación, posibles sanciones o el modo en que tiene que hacerse este trámite. Así lo confirma la Conselleria d'Habitatge del Govern, aunque en la práctica, los municipios sin ordenanza aprobada no exigen la inspección técnica de edificios ni imponen multas a sus vecinos.

Desde la entrada en vigor de



Estado de ruina. La ITE trata de evitar que los edificios lleguen a estar en estado de ruina con el riesgo que eso supone para la seguridad de inquilinos y los viandantes. Foto: E. BALLESTERO

la LUIB (en enero de 2018) están obligadas a presentar el informe las personas propietarias físicas y jurídicas o las comunidades de propietarios de edificaciones con una antigüedad superior a 30 años en el caso de la evaluación del estado de conservación o 50 años en el resto de casos. No basta con presentarlo una vez, el informe de evaluación de edificios debe renovarse cada diez años.

La obligación de pasar la 'ITV de la vivienda' no es exclusiva de Balears. En Mallorca, Palma fue el primer municipio en implementar esta medida, antes incluso de la aprobación de la LUIB. Lo hizo en el año

► MARCO LEGAL

La Llei d'Urbanisme balear obliga desde el año 2018 a evaluar las construcciones más antiguas cada diez años

2009. «Es algo necesario. Los edificios envejecen y la gente tiene que saber si su edificio es seguro para sus ocupantes y para tercera personas. Se inspecciona no solo el interior sino también lo que pueda afectar a la vía pública como las fachadas», dice el secretario de los aparejadores. Mateu Moyà. «Ha habido caídas de trozos de balcón, aleros o persianas que han

causado accidentes graves y son riesgos que una ITE pone de manifiesto para poder intervenir antes de que ocurran», concluye.

Faltan medios

Vista la mejora de seguridad que supone, ¿cómo se explica que solo cuatro ayuntamientos de Mallorca hayan aprobado hasta ahora las ordenanzas para exigir la inspección de edificios y solo tres de ellos la apliquen de facto?

«Lo cierto es que faltan medios», dicen desde el Colegio de Aparejadores. «Con el derrumbe que hubo en s'Arenal se ha visto que Cort no tiene medios suficientes. Si entra una ITE negativa y no la pueden revisar hasta que pasa un año, la medida pierde efectividad, aunque eso no exima al promotor de la responsabilidad del derrumbe», añade.