



INSTRUCCIÓN SOBRE LOS CRITERIOS DE COMPROBACIÓN APLICABLES A LOS INFORMES DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Municipal reguladora del deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza el 27 de septiembre de 2002 y publicada en el BOPZ el 31 de octubre de ese mismo año, atribuye a los propietarios de inmuebles la obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad constructiva, y establece como instrumento para la verificación de ese deber la Inspección Técnica de Edificios. Corresponde a los técnicos competentes designados por los propietarios llevar a la práctica dicha inspección y suscribir el informe que acredite el estado del edificio, con el alcance y contenido previstos en el artículo 33 de la citada Ordenanza.

La experiencia acumulada en el marco del Plan de Inspección Zamoray - Pignatelli ha puesto de manifiesto una realidad preocupante: un número significativo de los edificios inspeccionados presenta deficiencias de entidad, pese a que algunos de ellos contaban con informe de ITE favorable en un plazo relativamente reciente. Esta circunstancia evidencia que el resultado favorable del informe no siempre se corresponde con el estado real de conservación del inmueble.

A lo anterior se suma que, diariamente, el Servicio de Bomberos del Ayuntamiento comunica a este Servicio incidencias provocadas por desprendimientos y caída de cascotes a la vía pública, entre otros. Se trata de situaciones de riesgo directo para los viandantes que, en muchos casos, son consecuencia de un mantenimiento deficiente de elementos de fachada, cubierta o medianería; precisamente los aspectos que el artículo 33 de la Ordenanza exige inspeccionar con especial atención, por su potencial peligro para la vía pública.

Junto a las deficiencias de fondo descritas, la revisión de los expedientes tramitados ha permitido detectar también irregularidades de carácter formal en un número relevante de los informes presentados. Entre los problemas más frecuentes se encuentran carencias en la documentación exigida por la Ordenanza, errores de correspondencia sin justificación con la información contenida en su referencia catastral, informes favorables con elementos sin inspeccionar, escasez o inadecuación del reportaje fotográfico, y la emisión de dictámenes favorables sin la debida justificación técnica del estado de los elementos que así lo requieren. Estas deficiencias formales no son cuestiones menores: comprometen la validez del informe, dificultan la labor de comprobación por parte de los servicios municipales y, en última instancia, desvirtúan la finalidad que la propia Ordenanza atribuye a la inspección técnica como mecanismo de fomento de la conservación.

Por ello, con el ánimo de facilitar el correcto ejercicio de esta función y de contribuir a una mayor calidad técnica de los informes que se presenten, esta instrucción recoge los criterios que los servicios técnicos municipales aplican en la comprobación de las ITE. No se trata de establecer exigencias adicionales a las previstas en la normativa vigente, sino de clarificar su interpretación y alcance, de modo que dichos criterios puedan ser tenidos en cuenta por los técnicos redactores en futuras inspecciones y se reduzcan las incidencias hoy constatadas.



Ante esta situación en su conjunto, se hace un llamamiento a todos los profesionales que desarrollen funciones de inspección técnica de edificios en el ámbito de este municipio para que actúen con el rigor que la situación exige, siendo plenamente conscientes del papel que desempeñan en la salvaguarda de la seguridad de los ciudadanos y en el cumplimiento efectivo del deber de conservación que la Ordenanza impone, así como de la responsabilidad que asumen por un periodo de diez años.

En virtud de lo expuesto, se dispone lo siguiente:

Primero. Ficha técnica

Se comprueban todos los datos con lo referido en Catastro y en el visor del PGOU. Con la referencia catastral del inmueble y su ubicación (calle y número), se verifica:

- Año de construcción.
- Superficie de parcela (indicar si la parcela es compartida con varios inmuebles en documento aclaratorio anejo).
- Superficie total construida del inmueble (correspondiente a la comunidad de propietarios que realiza la ITE).
- Número de plantas del edificio objeto de ITE (se contabilizan los sótanos).
- Existencia o no de sótano, así como su inspección.
- Número de viviendas, debiendo incluir los datos de propiedad y ocupación.
- Superficie media de las viviendas y cuántas hay de cada tramo: menor de 25 m²; entre 25 y 50 m²; entre 50 y 90 m²; mayor de 90 m².
- Aparcamientos: planta, superficie construida (m²), número de plazas, debiendo incluir los datos de propiedad y ocupación.
- Locales y edificios de otro uso: planta, superficie construida (m²) y uso, debiendo incluir los datos de propiedad y ocupación.
- Trasteros: planta, superficie construida (m²), debiendo incluir los datos de propiedad y ocupación.
- Clasificación, calificación y regulación según el PGOU, debiendo reflejar si el inmueble está protegido y su grado, así como si se encuentra dentro de algún entorno o conjunto protegido.
- El modelo a utilizar debe ser el actual incluido en la web del Ayuntamiento.
- Deberá justificarse la no coincidencia de la realidad con lo indicado en Catastro.

Segundo. Plano

Deberá incluirse el plano del PGOU. El edificio debe identificarse y situarse de manera inequívoca (nombre de calle, edificios de manzana, etc.).

Tercero. Fotografías

Máximo dos fotografías por página, de calidad suficiente para poder ampliarlas y ver los detalles. Deberá haber fotografías de todos los elementos inspeccionados, en cantidad y

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Resolución 20260034304 - INSTRUCCIÓN SOBRE LOS CRITERIOS DE COMPROBACIÓN APLICABLES A LOS INFORMES DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)	16115406	2 /
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
FECHA FIRMA		
1. MIGUEL ANGEL ABADIA IGUACEN - GERENTE DE URBANISMO		18 de junio de 2026
2. SELLO DEL ORGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA		18 de junio de 2026



detalle suficientes para poder comprobar su estado y verificar los elementos descritos en el informe.

Cuarto. Informe técnico

Se deben inspeccionar la totalidad de los elementos. Las descripciones deben corresponder con la realidad física inspeccionada. No se admitirán informes favorables cuando se aprecien deficiencias que deban ser subsanadas para el cumplimiento del deber de conservación.

Quinto. Subsanación o ITE desfavorable

Si de la comprobación se detectan deficiencias de tipo administrativo, se solicitará su subsanación. Si, por el contrario, se detectan deficiencias técnicas, la ITE será desestimada.

Sexto. Entrada en vigor y difusión

La presente instrucción será de aplicación a partir de la fecha de su aprobación, y será de aplicación a todos los informes de Inspección Técnica de Edificios que se presenten ante este Ayuntamiento a partir de dicha fecha.

Se dará traslado de la presente instrucción a los Colegios Profesionales correspondientes, a los efectos de su difusión entre los técnicos colegiados que desarrollen funciones de inspección técnica de edificios en el ámbito de este municipio.

I.C de Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica