



INFORME Y CERTIFICADO ITI INMUEBLES
MANUAL DE USO



CERTIFICADO ITI INMUEBLES

¿Qué es?
¿Qué contiene?

Informe ITI Inmuebles
Certificado de Habitabilidad
Cédula de habitabilidad
Boletín técnico de la instalación de gas
Boletín técnico de la instalación de electricidad
Puntos críticos susceptibles de revisión
Determinación de de m2 útiles para vivir

Tipos de certificado ITI Inmuebles

ITI Inmuebles verde
ITI Inmuebles naranja
ITI Inmuebles rojo

Beneficios de obtener un certificado ITI Inmuebles

CERTIFICADO ITI INMUEBLES

ITI Catalunya está formada por una sociedad de técnicos cualificados. Concedores de los limitados requerimientos de habitabilidad oficiales, han creado ITI Catalunya para responder a la petición popular de aumentar el nivel de exigencia por parte de la administración en materia de habitabilidad. Así nació el certificado ITI Inmuebles.

· ¿Qué es?

El certificado ITI Inmuebles es el documento que acredita la habitabilidad de su vivienda mucho más lejos de los requerimientos legales de habitabilidad actuales.

El certificado ITI Inmuebles no sólo le proporciona la cédula de habitabilidad y el boletín técnico de instalaciones (requerimientos oficiales) sino también un peritaje exhaustivo del estado del inmueble. Mediante la visita de un aparejador colegiado y de un instalador cualificado a su vivienda, usted puede disponer de un certificado con más de 100 comprobaciones técnicas. Todas nuestras prestaciones de diagnóstico siguen estrictamente la ley vigente.

Desde ITI Catalunya le ofrecemos un servicio completo. Nos encargamos de todos los trámites administrativos y legales que son necesarios para obtener los permisos legales establecidos, además

de proporcionarle un informe detallado sobre el estado de su inmueble. Además, en el caso de que nuestros técnicos cualificados detecten severas anomalías en la vivienda inspeccionada, se le aconsejará o valorará la actuación a ejecutar para solventar el problema. Todos estos servicios y trámites quedan englobados en un solo pago para que le sea más cómodo.

Si quiere alquilar o vender su inmueble, el certificado ITI Inmuebles le proporciona una acreditación técnica más detallada que los mínimos exigidos por la ley. Como propietario o arrendatario de una vivienda, el certificado ITI Inmuebles le permite certificar el nivel real de habitabilidad ante su arrendatario o compradores, así como también delante de bancos y compañías aseguradoras del hogar.

Con el certificado ITI usted da un valor añadido al destinatario de su inmueble, imprescindible para sobresalir en el complejo mercado inmobiliario actual. Vender o alquilar una vivienda puede depender de las garantías de calidad y seguridad que se ofrecen al destinatario; nosotros le garantizamos el nivel real de calidad y seguridad de la vivienda por encima de los requerimientos mínimos marcados por el reglamento oficial.

Tener el certificado ITI Inmuebles es la mejor garantía de calidad para su vivienda.

¿Qué contiene un certificado ITI Inmuebles?

· Informe ITI Inmuebles

El informe ITI Inmuebles es el documento resultante del estudio exhaustivo de una vivienda realizado por nuestros técnicos competentes. Un documento dónde encontrará una descripción completa y profunda del estado de la vivienda. Esta descripción le permitirá conocer el nivel real de habitabilidad de una vivienda más allá de los requerimientos mínimos fijados por reglamento. Mediante más de 100 comprobaciones técnicas realizadas por un arquitecto técnico y un instalador, Iti Catalunya le permite saber el estado cualitativo y de seguridad de su inmueble.

El informe ITI Inmuebles proporciona un estudio riguroso de la construcción del edificio, de los accesos y escaleras, de la vivienda en general, de la sala principal de la vivienda, de la habitación o habitaciones, de la cocina, del aseo y/o baño, de la galería y de la terraza o balcón, según las características de cada vivienda. Además, nuestros técnicos determinan los puntos críticos que puedan observar durante la visita, como pueden ser la posible existencia de termitas o de cemento aluminoso.

Durante la inspección nuestros técnicos observan la solidez de la construcción y determinan el grado de degradación de los materiales, así como la existencia de grietas, fisuras o deformaciones.

Las humedades generales, así como el estado del sótano y el garage, (en caso de que la vivienda disponga de sótano y/o garage), la cubierta del edificio y las instalaciones comunitarias de electricidad, agua sanitaria, gas y telecomunicaciones también forman parte del estudio.

De la construcción general, nuestros técnicos también realizan una inspección ocular por los aplacados, el revoco continuo, la obra de fábrica vista, las celosías, las tribunas, balcones, aleros y/o cornisas de las fachadas .

Los desniveles, el estado del suelo pisable, el ascensor (en el caso que el inmueble disponga de ascensor) y el sistema de iluminación son los requisitos de los que se comprueba el estado por parte de los técnicos de ITI Catalunya.

De la vivienda en general se comprueban los requisitos mínimos (que la vivienda disponga de una sala, una cámara higiénica, un equipo de cocina y la posibilidad de instalar un equipo para el lavado de ropa), las superficies útiles interiores y total de la vivienda, la altura de las piezas, las instalaciones de agua sanitaria y los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como la preinstalación para lavadora, la carpintería, vidrería, calefacción, climatización, gas, ventilación, etc.

La sala: nuestros técnicos determinan la superficie útil interior y total, los estrangulamientos, la altura libre, la instalación eléctrica y el estado del pavimento.

De la habitación o habitaciones se determina también la superficie útil, la altura, la ventilación, la instalación eléctrica, el pavimento y si la habitación puede independizarse del resto de la vivienda.

La cocina tiene que contener un equipo básico de cocina, formado, como mínimo, por una pica y un aparato de cocción de gas o eléctrico, además de una instalación de agua, enchufes, conductos para la evacuación de aguas residuales en buen estado de conservación. También se comprueba que tenga una ventilación correcta, un pavimento, unas griferías y un revestimiento interior en buen estado y se determina la superficie útil durante la inspección.

La vivienda ha de disponer, como mínimo, de una cámara higiénica. Los técnicos de ITI Catalunya comprueban la ventilación, la altura libre, la instalación de agua fría y caliente, los alicatados de la pieza higiénica y de la ducha o bañera, el revestimiento interior y pavimento y la evacuación de las aguas residuales. Además, se determina la superficie útil y si se puede o pueden independizar del resto de la vivienda.

En el caso que la vivienda disponga de galería, terraza y/o balcón, ITI Catalunya comprueba la altura libre, la ventilación, el estado del pavimento y su colocación.

Además de realizar una inspección completa y rigurosa por todas las salas de las que disponga la vivienda inspeccionada, los técnicos de ITI Catalunya también determinarán unos puntos críticos de los que crean necesario un estudio más específico o el arreglo mediante obra. Por ejemplo, los técnicos comprobarán mediante una inspección ocular si hay posibilidad de encontrar cemento aluminoso, fibrocemento, amianto o termitas.

Con el informe ITI Inmuebles usted obtiene un estudio profundo y riguroso de su vivienda que va mucho más lejos de los requerimientos legales de habitabilidad actuales.

Certificado de habitabilidad

El certificado de habitabilidad es un documento oficial escrito por un arquitecto técnico dónde se certifica que una vivienda tiene los requisitos mínimos de habitabilidad establecidos por el reglamento actual. Es el documento técnico previo necesario para obtener la cédula de habitabilidad. ITI Catalunya le realiza los trámites para la obtención de la cédula de habitabilidad por parte de la Generalitat de Catalunya, entregando el certificado y la documentación necesaria para que le llegue directamente a su casa.

Cédula de habitabilidad

La cédula de habitabilidad acredita y garantiza que una vivienda cumple los requisitos mínimos de habitabilidad y solidez fijados por la ley actual. Para obtener la cédula, un arquitecto o aparejador realiza una visita al inmueble y certifica que las condiciones de habitabilidad son óptimas para vivir. Por otra parte, un técnico instalador revisa las instalaciones de los servicios básicos de electricidad y gas y certifica que están correctas para su uso.

Obtener la cédula es imprescindible para poder ocupar, alquilar o vender una vivienda y dar de alta los suministros básicos como el gas y la electricidad. Además, será obligatoria por normativa en todas las viviendas a partir de estas fechas:

- Construidas antes del 1 de enero de 1960: antes del 1 de enero de 2007 (ya está en vigor).

- Construidas entre el 1 de enero de 1960 y el 31 de diciembre de 1970: antes del 1 de enero de 2009
- Construidas entre el 1 de enero de 1971 y el 31 de diciembre de 1980: antes del 1 de enero de 2011
- Construidas entre el 1 de enero de 1981 y el 31 de diciembre de 2003: antes del 1 de enero de 2014.

La cédula de habitabilidad puede ser de dos tipos: para la vivienda nueva (de nueva construcción, rehabilitación global o reconversión de una antigua edificación) y para la vivienda usada. Para obtener una cédula de habitabilidad es necesario aportar la información siguiente dependiendo del tipo de vivienda:

Cédula de habitabilidad de nueva ocupación:

- Licencia de obras o documento equivalente
- Original del certificado final de obra y de habitabilidad firmado por el personal técnico competente y visado por el colegio profesional respectivo.
- Original del certificado de cumplimiento del control de calidad
- Licencia municipal de primera ocupación o la solicitud de esta licencia

Cédula de habitabilidad de vivienda de segunda mano

- Original del certificado de habitabilidad, según modelo oficial, del arquitecto, arquitecto técnico o aparejador. Este documento puede ser aportado en formato físico, o en formato telemático indicando en el formulario de solicitud de la cédula el número de visado telemático y el número de colegiado que firma el certificado.

*Los locales comerciales, industriales, culturales, etc. no necesitan obtener la cédula.

Como se puede ver en los requisitos legales, para obtener la cédula de habitabilidad de una vivienda es imprescindible que un arquitecto o arquitecto técnico inspeccione la vivienda y emita el correspondiente certificado de habitabilidad, además de aportar el resto de la información requerida. Posteriormente se debe entregar la documentación al Departamento General de la Vivienda para que tramiten la cédula. El plazo para otorgar la cédula es de treinta días hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud.

La cédula de habitabilidad tiene una vigencia de 15 años. Transcurrido este plazo hace falta volver a obtenerla independientemente de que haya o no cambio de ocupante.

Normativa de la cédula de habitabilidad

· Normativa vigente:

- Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

Normativa complementaria:

· Normativa complementaria:

- Decreto 254/1985, de 6 de septiembre de 1985, por el que se concreta el carácter provisional de los suministros de los Servicios Públicos.

- Orden de 8 de octubre de 1984, sobre la inclusión del número de Cédula de Habitabilidad en los contratos de arrendamiento y suministro de las viviendas.

- Orden de 9 de septiembre de 2003, sobre la adaptación al uso de sistemas telemáticos del procedimiento de otorgamiento de la cédula de habitabilidad.

· **Boletín técnico de la instalación de gas**

El boletín técnico de la instalación de gas es un documento redactado por un ingeniero o técnico instalador que acredita que las instalaciones que componen el servicio de gas de la vivienda cumple los niveles de seguridad exigidos por reglamento. Mediante una inspección ocular, el técnico competente certifica el estado de éstas y aconseja la reforma u obra en caso de que sean deficitarias y no cumplan los mínimos aceptables.

Es obligatorio obtener el boletín técnico de la instalación de gas para poder dar de alta el servicio básico de gas en una vivienda.

· **Boletín técnico de la instalación de electricidad**

El boletín técnico de electricidad es un documento redactado por un ingeniero o técnico instalador que acredita que las instalaciones de servicios básicos cumplen los niveles de seguridad exigidos por reglamento. Mediante una inspección ocular, el técnico competente certifica el estado de éstas y aconseja la reforma u obra en caso de que sean deficitarias y no entren dentro de las bases normativas actuales.

Es obligatorio obtener uno de estos boletines firmados por un técnico instalador o ingeniero para darse de alta de los servicios básicos de gas y electricidad, así como también para ampliar o reducir la potencia de las instalaciones.

Hay dos tipos de boletines de instalaciones eléctricas: El boletín de reconocimiento de instalaciones eléctricas de baja tensión y el certificado de instalación eléctrica de baja tensión:

· **Boletín de reconocimiento de instalaciones eléctricas de baja tensión**

Normalmente se requiere este documento en las situaciones siguientes, siempre que la potencia final sea inferior o igual a 20 Kw.:

- Para pedir el cambio de nombre de un contrato con una antigüedad superior a 20 años.
- Para solicitar un contrato de suministro de una instalación que hace como máximo un año que fue dada de baja.
- Para pedir ampliaciones de potencia inferiores al 50% de la inicial

· **Certificado de instalación eléctrica de baja tensión**

Dicho documento se solicita:

- Para pedir una alta de suministro eléctrico de una vivienda de nueva construcción.
- Para un aumento de potencia que supera el 50% de la potencia inicial.
- Para dar de alta el suministro en viviendas que haga más de un año que están dadas de baja del servicio .

- Si hay un cambio de nombre en instalaciones que sean nuevas o se haya modificado o ampliado de forma importante.

En el caso de las viviendas de nueva construcción que no hayan tenido nunca suministro eléctrico se pide, también, que el certificado vaya sellado por una empresa de inspección colaboradora (EIC), como por ejemplo ECA o ICICT.

Puntos críticos susceptibles de revisión

· Inspección de riesgo de amianto

El amianto es un mineral fibroso caracterizado por su incombustibilidad, por su resistencia a las altas temperaturas y por el aislamiento técnico y acústico que proporcionan. Este material se utilizó principalmente en la fabricación de placas de fibrocemento instaladas en cubiertas y fachadas, aunque también se puede encontrar en bajantes y canalizaciones.

Es un material altamente cancerígeno. Actualmente está prohibida su utilización por el riesgo para la salud que supone la inhalación de sus fibras.

El amianto sólo es peligroso cuando se desmonta. Así pues, es necesario conocer si en una vivienda existe o no amianto para tener presente que, en caso de desmontarlo, se requerirá la presencia de técnicos especializados.

El desmontaje es muy costoso y lo debe realizar siempre una empresa especializada en este tipo de trabajos, ya que utilizan las normas de seguridad necesarias para el manejo de este material.

Desde Iti Catalunya le informamos de la existencia o no de amianto en su vivienda. En caso de resultado positivo, ITI Catalunya le ofrece un presupuesto para eliminar el amianto de su vivienda.

• **Inspección de termitas**

Las termitas son pequeños insectos que se alimentan de madera. Sólo se pueden apreciar sus efectos cuando ya han destruido buena parte de la madera de vigas y /o muebles.

El método más utilizado para erradicar las termitas es el tratamiento mediante inyección o barrera química.

En el primer tratamiento el especialista crea una barrera química alrededor de la propiedad objeto del ataque para que se alejen de la misma. Esta barrera se crea mediante la realización de perforaciones, donde posteriormente se introduce caldo insecticida.

El arquitecto técnico de ITI certifica la existencia o no de colonias de termitas en las zonas más propensas de la vivienda. Iti Catalunya le ofrece un presupuesto para la erradicación de termitas en caso de que el resultado sea positivo.

• Inspección de aluminosis

La aluminosis es una patología del hormigón. Debido a la utilización de un cemento con una alta concentración de alúmina (óxido de aluminio) se vuelve menos resistente y más poroso, haciendo peligrar así la estabilidad del edificio.

Para determinar si el hormigón de las vigas y viguetas están formadas por cemento aluminoso se acostumbra a extraer una o dos muestras del hormigón directamente del forjado. Un ensayo en un laboratorio determinará los resultados.

No todas las vigas y viguetas afectadas desarrollan esta afectación. Las vigas fabricadas con cemento aluminoso que no están expuestas a humedades muchas veces no la padecen. Aún así, es muy aconsejable realizar una inspección visual cada varios años.

Se acostumbra a corregir esta patología colocando vigas mecanizadas debajo las vigas defectuosas; un proceso caro y aparatoso que se complica a medida que pasan los años y el cemento está más degradado.

Si por la antigüedad y la zona dónde está situado el edificio el arquitecto técnico aconseja realizar un análisis del hormigón, ITI Catalunya le ofrece un presupuesto para el estudio de esta patología.

· Inspección de estructura

ITI Catalunya certifica que la estructura es sólida o bien presenta deformaciones y/o grietas mediante una inspección ocular. En el supuesto de que el resultado sea positivo, le ofrecemos un presupuesto orientativo para el refuerzo estructural de su vivienda.

· Determinación de m2 útiles para vivir

El arquitecto técnico determina los m2 útiles de la vivienda destinados a la residencia humana.

· Tipos de certificados ITI Inmuebles

ITI Catalunya distingue entre tres tipos de certificados ITI Inmuebles para tener cura al máximo del nivel de habitabilidad que tiene la vivienda inspeccionada según las comprobaciones técnicas realizadas.

ITI VERDE Con el certificado ITI Inmuebles VERDE, ITI Catalunya certifica que la vivienda ha superado todas o casi todas las comprobaciones técnicas realizadas a la vivienda y garantiza que éste es apto para entrar a vivir. La vivienda obtiene la cédula de habitabilidad, los boletines técnicos de gas y electricidad y un resultado muy positivo en el reconocimiento técnico desarrollado en el Informe ITI Inmuebles.

ITI NARANJA Con el certificado ITI Inmuebles NARANJA, ITI Catalunya certifica que la vivienda inspeccionada ha superado las comprobaciones técnicas que garantizan el nivel mínimo de habitabilidad requerido por reglamento pero no ha superado las comprobaciones técnicas específicas del certificado ITI Inmuebles. Así pues, la vivienda puede haber obtenido la cédula de habitabilidad oficial pero no el certificado ITI verde (que garantizaría un mayor nivel de habitabilidad) ni los boletines técnicos de gas y electricidad.

ITI ROJO Con el certificado ITI ROJO, ITI Catalunya advierte que la vivienda no ha superado las comprobaciones técnicas realizadas y que ésta no es apta para vivir. El inmueble no cumple con las condiciones básicas de habitabilidad fijadas por el reglamento oficial y, en consecuencia, no puede obtener la cédula de habitabilidad, ni los boletines técnicos ni ninguno de los certificados ITI anteriores que garantizan que el inmueble es habitable.

• **Beneficios de obtener un certificado ITI Inmuebles**

Los beneficios de obtener un certificado ITI Inmuebles son muchos. Con sólo una visita concertada a su vivienda, usted puede obtener los requisitos legales actuales de habitabilidad además de un estudio exhaustivo de su inmueble. De la gestión administrativa de visados, certificados y trámites también nos encargamos nosotros.

Además de la comodidad y el ahorro de tiempo que eso le supone, usted pagará todos los trámites y servicios en un único recibo y recibirá en casa toda la documentación.

· **Relación de beneficios de obtener un certificado ITI:**

*Se obtienen los requisitos legales actuales de habitabilidad además de un estudio exhaustivo de su inmueble:

Obtención del certificado ITI Inmuebles

Obtención del Informe ITI Inmuebles

Obtención del certificado de habitabilidad

Obtención de la cédula de habitabilidad

Obtención del boletín técnico de la instalación de gas

Obtención del boletín técnico de la instalación de electricidad

* Gestión administrativa de visados, certificados y otros trámites.

* Todas las inspecciones técnicas en una sola visita concertada

* Entrega de la documentación en casa

* Pago de todos los trámites y servicios en un único recibo

*Comodidad, facilidad y ahorro de tiempo

ITI VERDE:



ITI NARANJA:



ITI ROJO:



iti

catalunya