



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

RECOMENDACIÓN AL GOBIERNO VASCO Y A LOS AYUNTAMIENTOS EN RELACIÓN CON LA HABILITACIÓN TÉCNICA PARA LA REALIZACIÓN DE INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS (ITE)

Proyecto AVC nº 123 –PROM-(2016)

Sumario:

| | |
|--|----|
| I. Antecedentes | 2 |
| II. Normativa reguladora | 3 |
| 1. Concepto normativo de ITE | 3 |
| 2. Referencia a la titulación requerida para realizar las ITEs y normativa que la establece..... | 5 |
| III. Análisis del problema desde la perspectiva de la competencia..... | 7 |
| 1. Valoración de la necesidad de la reserva de actividad | 7 |
| 2. Efectos posibles de la restricción planteada | 9 |
| IV. Conclusiones | 13 |

Pleno

Dña. María Pilar Canedo Arrillaga, Presidente

Dña. Natividad Goñi Urriza, Vocal

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Secretario: D. Alfonso Gómez Fernández

1. El Consejo Vasco de la Competencia, en su reunión del 8 de junio de 2016, con la composición ya indicada, ha decidido emitir el presente informe en relación con la habilitación técnica para realizar Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE).



I. Antecedentes

2. La presente recomendación se emite en virtud de la competencia que la AVC ostenta para “dirigir a las administraciones públicas propuestas conducentes al mantenimiento o al restablecimiento de la competencia en los mercados”¹.

3. La AVC ha tenido conocimiento de una supuesta obstrucción a la libre competencia en relación con las Inspecciones Técnicas/Informes de Evaluación de Edificios (en adelante ITE) que se vendría produciendo en la CAE.

El Consejo de Ingenieros Industriales del País Vasco comunicó a la AVC la exigencia del Gobierno Vasco de que las ITEs sean realizadas únicamente por arquitectos o arquitectos técnicos, excluyendo a los ingenieros.

Con posterioridad, el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Bizkaia puso en conocimiento de la AVC algunas situaciones concretas en que, según el informante, se denegó el registro de la ITE realizada, así como la licencia de obra para la instalación de ascensor, al haberse elaborado la ITE por medio de un ingeniero industrial.

Asimismo, el Gobierno Vasco, en una guía metodológica elaborada al efecto, manifiesta que la ITE se puede realizar en su integridad por Arquitectos, Arquitectos Técnicos o Aparejadores, sin dejar entrada a otros profesionales. Mantiene que los ingenieros, ingenieros técnicos o técnicos habilitados pueden realizar la certificación energética².

4. Una vez recibida la información referida, la AVC realizó varios requerimientos de información.

De la información recabada por la AVC se desprende que el Gobierno Vasco y algunos Ayuntamientos sólo reconocen como válidas las ITEs realizadas por Arquitectos y Arquitectos Técnicos, mientras que los Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales de la CAE y su Consejo autonómico consideran que su titulación les habilita para la realizarlas.

En consecuencia, procede analizar la existencia de una reserva de actividad en relación con la realización de las ITEs en favor de los Arquitectos y Arquitectos

¹ Véanse los artículos 3.3.e) y 10.n) de la Ley vasca 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia, BOPV nº 29, de 9 de febrero de 2012.

² GOBIERNO VASCO, *Inspección técnica de edificios. Guía metodológica para la inspección técnica de edificios*, Vitoria-Gasteiz, 2014. Accesible en url http://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/etxecont_ite_general/eu_def/adjuntos/guiaITE2014.pdf.



Técnicos y si esa reserva de actividad procede de un mandato legal expreso o de una interpretación de un precepto legal realizada por las administraciones.

II. Normativa reguladora

1. Concepto normativo de ITE

5. La Ley estatal de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguló las ITE en su artículo 4 (aunque las denomina Informe de Evaluación de los Edificios)³. Esta Ley estableció que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos.

Según esta Ley, las ITEs deben tener una periodicidad mínima de diez años, aunque las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos pueden establecer una periodicidad menor y deben contener:

- La evaluación del estado de conservación del edificio.
- La evaluación de 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.
- La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

En la CAE la regulación está recogida en la Ley vasca 3/2015 y el Decreto 241/2012 que se modificó por medio del Decreto 80/2014⁴.

³ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, BOE nº. 153, de 27 de junio de 2013, derogado en gran parte por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015. El texto citado del artículo 4 de la Ley 8/2013 se incorpora al artículo 29 del texto refundido.

⁴ Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, BOPV nº 241, de 14 de diciembre de 2012, modificado por el 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, BOPV nº 101, de 30 de mayo de 2014; 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, BOPV nº 101, de 30 de mayo de 2014; Véase el artículo 52 de Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, BOPV nº 119, de 26 de junio de 2015. Esta Ley deroga expresamente el artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo BOPV nº 138, de 20 de julio de 2006 que regulaba las ITEs.



6. La obligación de realizar las ITEs proviene del deber que tienen los propietarios de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento⁵.

La ITE la deben realizar las edificaciones que ostenten la consideración de catalogadas o protegidas, con independencia de su antigüedad y régimen de protección, local, foral o autonómico, así como las edificaciones de uso residencial que tengan una antigüedad superior a 50 años.

De acuerdo con la programación establecida en el citado Decreto 80/2014, todos los edificios de uso residencial que a fecha de 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años tienen de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE, salvo que ya, en esa fecha, contasen con una inspección realizada.

Asimismo, los edificios de uso residencial que cumplan 50 años a partir del 28 de junio de 2017 y los edificios catalogados a partir de esa misma fecha deberán realizar la ITE en el plazo de un año desde que el edificio cumpla dicha antigüedad –en el caso de edificios de uso residencial– o desde la fecha de su calificación como tal –en el caso de ser catalogado–.

Cada diez años debe realizarse una nueva ITE que vuelva a analizar, a la vista de la anterior, el estado de conservación del edificio.

El Decreto previamente mencionado establece que las ITEs consisten en un informe realizado a partir de la inspección visual y en un dictamen expedido por el personal inspector.

La inspección visual se debe realizar sobre la estructura; fachada y cubierta y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento. El objetivo es conocer las características constructivas del edificio, su estado y las patologías que le puedan afectar.

Además la ITE debe incluir una toma de datos de la envolvente del edificio e instalaciones al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio.

También debe 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. También debe establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

⁵ Este deber está establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, BOE nº 266, de 6 de noviembre de 1999, modificada por: Ley 24/2001, de 27 de diciembre, BOE-A-2001-24965; Ley 53/2002, de 30 de diciembre, BOE-A-2002-25412; Ley 8/2013, de 26 de junio, BOE-A-2013-6938; Ley 9/2014, de 9 de mayo, BOE-A-2014-4950; Ley 20/2015, de 14 de julio, BOE-A-2015-7897. Texto consolidado accesible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>.



Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, el personal inspector debe trasladar a la propiedad del inmueble la necesidad de realizar la apertura de catas para una toma de datos más exhaustiva del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias. En ese caso no se emite el dictamen hasta que dichas catas hayan sido realizadas y repuestas las afecciones.

La emisión del dictamen que se realice debe ajustarse a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan.

7. La propiedad debe presentar, en el Ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble, copia del informe y dictamen resultante de las inspecciones, así como la declaración responsable del técnico redactor de los mismos.

Los Ayuntamientos deben remitir al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco una copia de la documentación de la ITE presentada por el propietario al objeto de su anotación en el denominado Registro de Inspección Técnica de Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

2. Referencia a la titulación requerida para realizar las ITEs y normativa que la establece

8. El texto refundido de la citada Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece (artículo 30) que las ITEs “**podrán ser suscritas tanto por los técnicos facultativos competentes** como, en su caso, por las **entidades de inspección registradas** que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos”.

La norma considera “técnico facultativo competente” a quien esté en posesión de “cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación”⁶.

⁶ Según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.



La norma remite a una futura orden ministerial para la determinación de cuáles son las cualificaciones requeridas para suscribir los informes⁷. Esta orden no ha sido aprobada en la fecha de aprobación de este informe.

9. El artículo 52 de la **Ley vasca de Vivienda** —citado— sólo se refiere a un “**técnico competente**” sin mayor precisión.

10. El artículo 7 del **Decreto 241/2012** establece que la ITE será realizada por “quien posea la **titulación profesional habilitante** según corresponda conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010 por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación”⁸.

11. En consecuencia, según la normativa citada está capacitado para realizar las Inspecciones Técnicas de Edificios:

- quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación, de forma directa como profesional.
- quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de octubre, de Ordenación de la Edificación, como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.

El Real Decreto 410/2010 no exige ningún requisito referido a la titulación profesional.

Procede por tanto examinar las titulaciones que exige la LOE para la redacción de proyectos, dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación.

Para la **redacción de proyectos de edificación**, el artículo 10 de la LOE considera la titulación de arquitecto como habilitante en caso de edificios de uso principal administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus

⁷ Véase la Disposición final primera de la Ley.

⁸ Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, BOE nº 97, de 22 de abril de 2010.



formas, docente y cultural. Para el caso de edificaciones de otros usos, considera habilitante también la titulación de arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

Para la **dirección de obras de edificación**, el artículo 12 de la LOE considera la titulación de arquitecto como habilitante en caso de edificios de uso principal administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural. Para el caso de edificaciones de otros usos, considera habilitante también la titulación de arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

Finalmente, para la **dirección de ejecución de obras de edificación**, el artículo 13 de la LOE considera la titulación de arquitecto técnico como habilitante en caso de edificios de uso principal administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, o edificios de uso principal aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones, del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal; industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación. Para el caso de edificaciones de otros usos, considera habilitante también la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

III. Análisis del problema desde la perspectiva de la competencia

1. Valoración de la necesidad de la reserva de actividad

12. Las ITE constituyen un servicio sometidas por tanto a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, el establecimiento y el mantenimiento de reservas de actividad a ciertos profesionales. De acuerdo con esta norma, cualquier limitación a la libre prestación de los servicios debe justificarse por **razones imperiosas de interés general**.

Deben, en todo caso, respetarse los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad⁹.

La **no discriminación** hace referencia a que el régimen restrictivo no resulte discriminatorio directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o del lugar de ubicación del domicilio social. La **necesidad** se refiere a que el

⁹ Ley estatal 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, BOE nº 283, de 24 de noviembre de 2009, modificada por Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, BOE nº 295, de 10 de diciembre de 2013. Texto consolidado accesible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-18731&b=8&tn=1&p=20131210#a5>.



régimen restrictivo esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública, protección del medio ambiente. La **proporcionalidad** hace referencia a que el régimen restrictivo sea el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

13. Aplicando estos principios al caso que nos ocupa, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha manifestado que la LOE no regula la actividad de evaluación de edificios sino la de proyección o construcción de los mismos¹⁰:

Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado (...) (Art. 2.1).

La referencia que la normativa estatal y autonómica realizan a la LOE en materia de títulos habilitantes no debe entenderse como limitativa debido a que las ITEs no tienen la naturaleza de proyectos de obras ni de dirección de obras, ni de dirección de ejecución de obras.

No se puede asumir que la misma titulación necesaria para llevar a cabo un proyecto de edificación o dirección de obra de un edificio (en función de su uso) lo sea también para llevar a cabo una inspección del edificio ya construido.

14. En el presente caso, la AVC no considera necesaria ni proporcional la reserva de actividad en favor de los arquitectos y arquitectos técnicos establecida por las siguientes razones.

Los ingenieros e ingenieros técnicos son considerados, como hemos visto, por la LOE como técnicos competentes para la realización de proyectos constructivos, dirección de obra y dirección de ejecución de obra de edificios con usos distintos a los de administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

La consecución del objetivo perseguido por la normativa -profundizar en el conocimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y confort de los edificios existentes- queda suficientemente garantizada con la realización de las ITEs por parte de técnicos habilitados para la realización de proyectos constructivos, dirección de obra y dirección de ejecución de obra, en caso de

¹⁰ COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA (CNMC), *Informe sobre posibles reservas de actividad en la actividad de Evaluación de Edificios contemplada en la regulación urbanística*. INF/DP/0021/14, Madrid, 2014. Accesible en url: http://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes_sobre_normativa/2014/201501_INF_DP_0021_14_ReservaActividadIEE_.pdf.



edificios con usos distintos a los de administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural¹¹.

Por ello no puede considerarse que existan razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente que impidan a estos profesionales la realización de las inspecciones técnicas de los edificios de uso residencial.

2. Efectos posibles de la restricción planteada

15. La reserva a los arquitectos y arquitectos técnicos de la actividad de las ITEs, supone la atribución de la competencia exclusiva para la realización de dicho informe a una parte reducida del conjunto de profesionales competentes para ello.

A tal respecto, la AVC ya ha manifestado que las reservas de actividad suponen la atribución de la competencia exclusiva a una parte de los

¹¹ La escasa jurisprudencia del Tribunal Supremo en referencia a la competencia técnica para la realización de evaluaciones de edificios se limita a dos sentencias: STS 5292/2014, de 9 de diciembre de 2014, Recurso nº 4549/2012, y STS 5042/2015, de 25 de noviembre de 2015, Recurso nº 578/2014.

Esta jurisprudencia ha convalidado la Ordenanza municipal para la aplicación de la Inspección Técnica de construcciones del Ayuntamiento de Soria y la Ordenanza municipal para la aplicación de la Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Segovia, considerando que existe una “evidente e íntima relación entre los conocimientos precisos para proyectar y dirigir la construcción de edificios o algunos de los elementos integrados en los mismos y los adecuados para informar sobre su estado de conservación lo que justifica la racionalidad jurídica de la norma puesta en entredicho”.

Sin embargo, no analiza la adecuación de dichas Ordenanzas a lo dispuesto en la Ley sobre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. En la primera sentencia, esta Ley no fue alegada en ningún momento. En la segunda se alegó extemporáneamente, por lo que dicha alegación fue inadmitida:

“SEXTO:- Por último, el motivo tercero —por infracción de los artículos 4 a 16 de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y artículos concordantes de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006—, no aparece invocado en el tantas veces citado recurso de casación núm. 4549/2012 ni tampoco, y esto es lo ahora relevante, en la demanda formulada ante la Sala “a quo” ni examinado en la sentencia recurrida, —únicamente se introdujo en el escrito de conclusiones— por lo que, como el motivo cuarto, aunque por razones distintas, debe ser inadmitido como apunta en su escrito de oposición al recurso de casación el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este por versar sobre normas que ni fueron invocadas en la instancia —al menos ni en la demanda ni en las contestaciones— ni, en todo caso, consideradas por la sentencia recurrida por lo que lógicamente no pudo justificarse que la infracción de dichas normas hubiese sido relevante y determinante del fallo de la sentencia; o, en último caso, debió invocarse el motivo del apartado c) por incongruencia o falta de motivación de la sentencia.”



operadores económicos del mercado, lo cual constituye una restricción a la competencia efectiva en el mercado de que se trate¹².

Asimismo, la CNMC, en el informe citado, manifestó que¹³:

En cuanto a las reservas de actividad, la exigencia de unos requisitos formativos para el ejercicio de una actividad profesional es una restricción a la competencia que, no obstante, puede estar justificada por razones de interés general. Ahora bien, debe evitarse incurrir en el riesgo de excluir del ejercicio de una actividad a profesionales titulados con capacitación técnica suficiente para el ejercicio de dicha actividad, riesgo que puede aparecer si las reservas de actividad se vinculan a titulaciones concretas. En su lugar, es preferible que las reservas de actividad, cuando deban existir por razones de justificación y proporcionalidad, se subordinen a la capacitación técnica de los profesionales, que puede no ser exclusiva de una titulación sino de un elenco más amplio de titulaciones.

16. Las restricciones a la competencia tienen efectos negativos en los usuarios de los servicios que pueden materializarse en peor calidad de los servicios y mayores precios.

Estas consecuencias ocasionan una pérdida de bienestar para los consumidores que es necesario evaluar.

En este caso se realizará un estudio de la posible incidencia de la restricción en los precios a pagar por los usuarios de los servicios partiendo de las proyecciones económicas que se recogen a continuación.

17. En primer lugar para analizar el volumen de mercado a considerar debe tenerse en cuenta el carácter obligatorio de la ITE.

En el siguiente cuadro se recoge el número de edificios que están obligados a realizar la ITE antes del 27 de junio de 2018 y en el año 2019 en la CAE, según la información recogida en el Portal para la Información y Gestión de la Inspección Técnica de Edificios del Departamento de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco (*Euskoregite*) y la página web del Ayuntamiento de Bilbao¹⁴.

¹² AUTORIDAD VASCA DE LA COMPETENCIA. *Informe al Anteproyecto de Ley de Turismo de Euskadi*. Bilbao, 2015. Accesible en url: http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/Informe%20al%20Anteproyecto%20de%20Ley%20de%20Turismo%20de%20Euskadi.pdf.

¹³ Véase la página 9 del citado informe, CNMC, *Informe sobre posibles reservas de actividad...*

¹⁴ En virtud de la potestad reconocida en la disposición adicional segunda del Decreto 241/2012, el Ayuntamiento de Bilbao ha elaborado su propio calendario (accesible en el url http://www.bilbao.net/cs/Satellite?c=Page&cid=1279141994279&pagename=Bilbaonet%2FPag_e%2FBIO_contenidoFinal, (última vista el 2 de junio de 2016) que es el siguiente:



Se observa que el número de edificios que han cumplido 50 años antes del 27 de junio de 2017 y que deben presentar la ITE en el 2018 constituyen el grueso de edificios que deben pasar la revisión. En 2018 finaliza el plazo para los edificios que han sido construidos hasta 1967. A partir de esa fecha cada año se irá incorporando un número de edificios mucho más reducido¹⁵.

| EDIFICIOS OBLIGADOS A REALIZAR LA ITE | | |
|---------------------------------------|--------|-------|
| Territorio | 2018 | 2019 |
| Álava | 12.144 | 390 |
| Bizkaia | 41.636 | 1.275 |
| Gipuzkoa | 22.469 | 885 |
| TOTAL | 76.249 | 2.550 |

Fuente: *Euskoregite* y Ayuntamiento de Bilbao

El hecho de que las ITEs tengan carácter obligatorio hace que la demanda no se reduzca como consecuencia de un aumento del precio. Es decir, los edificios que obligatoriamente deben ser inspeccionados son los mismos, independientemente del aumento de precio (inelasticidad de la demanda).

18. En segundo lugar debe analizarse la evolución de los precios. A este respecto debe señalarse que no existen fuentes oficiales de información estadística sobre precios medios de la realización de la ITE y que es preciso estimar un precio de mercado a partir de los datos disponibles.

Varios son los portales de internet que ofrecen precios aproximados por realizar las ITEs, o criterios empleados para calcular los presupuestos (antigüedad del edificio, superficie construida y número de plantas, tipo de estructura y grado de complejidad; Tipo de trabajo; gravedad de las posibles patologías detectadas; uso del edificio; nº de Viviendas y locales comerciales; localización; posibles descuentos...).

En varios casos se recogen datos de “precios de mercado” por número de viviendas¹⁶. Existen muchas referencias a la prohibición de establecer precios

Años de presentación de la ITE Edificios de uso residencial y catalogados obligados según su año de construcción: En 2015: Hasta 1920 inclusive y catalogados no residenciales: 1.676 edificios; En 2016: Desde 1921 hasta 1940 ambos inclusive: 1.282 edificios; En 2017: Desde 1941 hasta 1959 ambos inclusive: 2.040 edificios; En 2018: Desde 1960 hasta 1967 ambos inclusive: 2.029 edificios; A partir de 2019: Los edificios residenciales que hayan cumplido 50 años el año anterior.

Posteriormente a la fecha de redacción de la ITE, cada diez años, deberá realizarse una nueva Inspección.

¹⁵ GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y SERVICIOS SOCIALES. *Portal para la información y Gestión de la Inspección técnica de edificios*. Accesible en url: <http://www.euskoregite.com> (última vista el 2 de junio de 2016).

¹⁶ Véanse, a título de ejemplo, publicaciones de ofertas en otras Comunidades Autónomas En Sevilla , con los siguientes precios a 2016 para 1-5 viviendas 99€; 6-8 viviendas 129€; 9-12 viviendas 129€; 13-15 viviendas 159€; 16-18 viviendas 159€; 19-22 viviendas 199€; 23-25 viviendas 199€; 26-30 viviendas 249€; 31-40 viviendas 259€; 41-50 viviendas 299€; 51 o más



recomendados, o peor precios mínimos para la realización de este servicio (de los que siempre debe desconfiarse y que aún siguen siendo propuestos por diversas instancias corporativas), referencias a supuestas Pre-ITEs que se plantean como necesarias (aunque no lo son), incluso sigue habiendo páginas que recomiendan solicitar el visado colegial aunque la Ley ya ha establecido que éste no resulta necesario.

Son destacables las muchas referencias existentes a la necesidad de valorar las necesidades del edificio concreto y sus características y ponderar la calidad del servicio con el precio ofrecido en el presupuesto correspondiente.

Existen referencias a análisis de mercado, realizados por empresas particulares, que recogen comparativas territoriales basadas en medias en lugar de realizar en lugar de una oferta empresarial¹⁷. Según estos datos, el precio medio en toda España para la realización de ITEs es de 397€. El precio medio de la ITE en Álava es de 826 euros, en Bizkaia de 1.202 euros y en Gipuzkoa de 1.106,50 euros. El precio medio ponderado teniendo en cuenta la distribución de edificios en estos tres territorios sería de 1.113,97 euros. De acuerdo con estos datos el 70% de los precios de ITE oscilarían entre 156€ y 859€. A título comparativo el precio medio en Madrid es de 237€ y en Barcelona es de 529€.

19. La CNMC ha realizado un informe económico sobre la incidencia en los precios que ha tenido la reserva de actividad a arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección técnica de edificios de viviendas en Cataluña¹⁸. Este informe resulta extraordinariamente interesante dada la similitud del asunto analizado con el que es objeto de este informe.

En este estudio, tras realizar un exhaustivo análisis de la evidencia empírica disponible sobre los efectos de las restricciones de acceso y ejercicio en los servicios profesionales sobre la eficiencia y el bienestar, se señala que:

viviendas consultar. Accesible en <http://safinco.com/precios> (Última visita el 2 de junio de 2016); En Valencia, los criterios ofrecidos en ITE-ICE-Valencia Accesibles en <http://www.ite-ice-valencia.es/tarifas/>; En Barcelona <https://itearquitectes.wordpress.com/precio/> (oferta en Barcelona).

¹⁷ HABITISSIMO, S.L. Portal de internet accesible en url: <http://precio.habitissimo.es/inspeccion-tecnica-edificio> (Última visita el 2 de junio de 2016). El estudio publicado está basado en una muestra total de 271 precios de ITE

¹⁸ CNMC, SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS ECONÓMICO. *Informe económico sobre la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en la inspección técnica de edificios de viviendas en Cataluña* – UM 33/15. Madrid, 2015, Accesible en url: http://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes%20Legitimación%20Activa/2015/15_1201_Informe%20Económico_LA_Reserva%20de%20Actividad%20ITE%20Arquitectos_UM_3_15.pdf.



Respecto al incremento de precio a considerar para estimar la pérdida de bienestar para los consumidores, como se ha indicado en el apartado anterior, la evidencia empírica muestra que las restricciones de entrada y ejercicio incrementan los precios de los servicios profesionales. En términos de aumentos de precios, la literatura revela un rango relativamente amplio, que se movería entre el **3% y el 35%**, según el caso estudiado. En concreto, el impacto mediano en términos de precios partiendo del conjunto de los 11 análisis académicos citados en CEA (2015) es del **5%**.

Partiendo de este análisis, se considera razonable estimar que la reserva de actividad ha incrementado el precio de la inspección técnica de edificios en el País Vasco, la mayoría de las veces, un 5%. Este incremento se encuentra en la parte baja de la distribución de aumentos estimados referidos por la CNMC y es inferior al que se infiere de la evidencia empírica particular referida sobre reservas de actividad.

20. Partiendo de los datos de volumen, precio de mercado y precio de la ITE sin restricción de acceso a la actividad, se procede a calcular el coste en términos de bienestar para los consumidores en la CAE hasta el 27 de junio de 2018, fecha en la que deben haber pasado la ITE la mayor parte de los edificios.

Considerando un precio de 1.113,97€ y asumiendo que la reserva de actividad supone un incremento del 5% respecto del precio sin restricciones (recordemos que el análisis daba como resultado un incremento entre el 3 y el 35%), el sobrecoste sería de 55,70€ por cada edificio obligado a realizar la ITE.

Partiendo del escenario de demanda actual de ITEs recogida en la aplicación *Euskoregite* -un total de 76.249 edificios residenciales que deben pasar la ITE antes del 27 de junio de 2018-, la pérdida de bienestar para los consumidores hasta esa fecha podría estimarse en 4.246.954,93€.

IV. Conclusiones

PRIMERA. La reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos para llevar a cabo las ITEs carece de base legal y de justificación en cuestiones de capacidad o seguridad.

Además, supone limitar la prestación del servicio a una parte reducida del conjunto de profesionales competentes para ello.

SEGUNDA. Esta limitación supone una restricción a la competencia efectiva en el mercado que ocasiona una pérdida de bienestar para los consumidores.



TERCERA. Los Ayuntamientos de la CAE deben aceptar las ITEs por todos los profesionales capacitados para ello y, en concreto, las realizadas por ingenieros e ingenieros técnicos. Por ello deben tramitar las licencias de obras subsiguientes a las mismas.

CUARTA. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco debe aceptar la realización de ITEs por todos los profesionales con capacidad técnica suficiente para realizarlas. Por ello debe proceder a la inscripción de ingenieros e ingenieros técnicos en el Registro de Inspección Técnica de Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, abstenerse de realizar cualquier publicidad que limite la posibilidad de realizar estos servicios a algunos de los profesionales capacitados para ello y modificar la ya existente.

PRESIDENTE
MARIA PILAR CANEDO ARRILLAGA

SECRETARIO
ALFONSO GÓMEZ FERNÁNDEZ

VOCAL
NATIVIDAD GOÑI URRIZA

VOCAL
RAFAEL ITURRIAGA NIEVA