

GOBIERNO DE NAVARRA

DESARROLLO ECONÓMICO

DERECHOS SOCIALES

HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA

PRESIDENCIA, FUNCIÓN PÚBLICA,
INTERIOR Y JUSTICIA

RELACIONES CIUDADANAS E
INSTITUCIONALES

EDUCACIÓN

SALUD

CULTURA, DEPORTE Y JUVENTUD

DESARROLLO RURAL, MEDIO
AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Crecen un 50% los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) presentados en 2018

Comunidades de propietarios y propietarias entregaron 2.750 informes obligatorios en total

Jueves, 24 de enero de 2019

A 31 de diciembre de 2018 se presentaron 2.750 Informes de Evaluación de Edificios, lo que supone un 50% más que en el año 2017 en que se presentaron 1.835. La mayor parte de los informes presentados vienen ligados a procesos de rehabilitación de edificios.

Respecto al total que deberían haber presentado según la normativa, 9.788 informes, suponen un 28,1%. Cabe señalar, que en el año 2016 se alcanzó solamente el 7%, y el pasado año el 20,92%.

Crece por tanto la concienciación sobre la necesidad de presentar un informe, que además de ser obligatorio conforme la normativa, resulta ser una herramienta básica para conocer el estado del parque edificatorio en Navarra y las necesidades de rehabilitación presentes y futuras.

De los 2.750 informes presentados en plazo, 2.202, corresponden al Ayuntamiento de Pamplona / Iruña, aunque es muy notable el incremento de los [informes realizados en Ayuntamientos](#) como Altsasu / Alsasua o Etxarri-Aranatz como resultado de los bandos municipales o notificaciones efectuadas.

Las calificaciones de los edificios dependen del número, gravedad y extensión de deficiencias

La calificación del edificio depende del número, gravedad y extensión de las deficiencias observadas:

a) Se calificará el edificio como “apto” si no presenta ninguna deficiencia que deba ser reseñada en el informe.

b) El edificio será “apto con deficiencias leves” aquel que presente ese tipo de deficiencias y, por afectar exclusivamente al mantenimiento del edificio, puedan ser subsanadas a lo largo del periodo de vigencia del informe de evaluación del edificio.

c) Será “no apto provisionalmente” el edificio en cuyo informe de evaluación se incluyan deficiencias graves para cuya subsanación se haya establecido un plazo improrrogable inferior a un año en el propio informe y dichas deficiencias no representen peligro para los usuarios del edificio o los viandantes.

La condición de apto o apto con deficiencias leves se alcanzará cuando, subsanadas las deficiencias en el plazo establecido y tras nueva evaluación limitada a las deficiencias recogidas en el informe inicial, se

certifique que se han efectuado las reparaciones exigidas.

d) Se calificará como “no apto” el edificio con deficiencias muy graves. Igualmente resultará no apto el que cuente con deficiencias graves para cuya subsanación sea preciso un plazo superior a un año. Transcurrido el plazo establecido en el informe para la subsanación de las deficiencias, deberá someterse a nuevo informe de evaluación.

3.276 informes presentados en ayuntamientos hasta el 31 de diciembre de 2018

En total, y hasta el 31 de diciembre de 2018, se han presentado 3.276 informes, en [diferentes ayuntamientos navarros](#).

Asimismo, se han presentado otros 526 informes que no tenían obligación de hacerlo conforme la antigüedad del edificio, pero la entrega de estos documentos puede deberse a que el inmueble presentaba un estado muy deficiente, y por eso, sus propietarios y propietarias decidieron hacerlo de forma voluntaria o a que se fuera a realizar la rehabilitación del edificio acogiéndose a ayudas públicas y, por las características de la rehabilitación, requiriera el previo o simultáneo informe de evaluación.

De los 3.276 informes presentados, 2.238 corresponden a edificios que han solicitado la calificación provisional como Rehabilitación Protegida después del 1 de enero de 2016. De esos 2.238, presentados y vinculados a expedientes de Rehabilitación Protegida, 707, no tenían obligación de ser presentados por la antigüedad del edificio, y lo han hecho porque la naturaleza de las obras de rehabilitación exigía en la normativa del Gobierno de Navarra la previa o simultánea presentación del Informe de Evaluación del Edificio.

Novedades de la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra.

La nueva Ley 28/2018, de 26 de diciembre, del derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, extiende la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) a las viviendas unifamiliares a partir de 2020, con una antigüedad igual o superior a 75 años, conforme al calendario de presentación previsto:

a) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2018 tuvieran una antigüedad de 100 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

b) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2019 tengan una antigüedad de 75 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

c) Las viviendas unifamiliares que tengan una antigüedad de 75 años a partir del 1 de enero de 2020 deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes de que transcurra un año desde la fecha en que hubieran adquirido dicha antigüedad.

Asimismo, se establece que para la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad de cualquier vivienda, será necesario contar con el IEE, con el resultado de apto o apto con deficiencias leves, cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una única persona física (o unidad familiar) o persona jurídica.

Procedimiento del Informe de Evaluación de Edificios

Los IEE los deben realizar personal arquitecto o técnico que estén ejerciendo como tales y a los que las comunidades de propietarios y propietarias afectadas deben contratar.

Estos informes, además del apartado en el que se consigna la identificación y descripción del edificio, así como la de su propiedad y la del técnico o técnica que realiza el informe, consta básicamente de tres partes:

- Estado de conservación del edificio.
- Nivel de accesibilidad.

- Certificación de la eficiencia energética.

El estado de conservación del edificio se divide, a su vez, en cuatro apartados: cimentación, estructura, fachadas y cubiertas e instalaciones. El IEE no es un informe pericial por lo que el personal técnico deberá consignar los defectos que pueden apreciarse en una inspección detallada con los sentidos, es decir, pueden existir daños ocultos que no se hubieran manifestado al exterior y que no figurarían en el informe.

La finalidad más importante de esta primera parte, es detectar aquellas deficiencias que pudieran representar un peligro para los y las ocupantes del edificio o para los y las viandantes, aunque también se deben localizar aquellos desperfectos que, sin ser graves, pueden conducir a un progresivo deterioro del edificio.

En cuanto al grado de accesibilidad del edificio, se consideran tres apartados, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, concretamente el DB-SUA9: Accesibilidad desde el exterior del edificio, accesibilidad entre plantas del edificio y accesibilidad en las propias plantas.

El informe deberá detallar los incumplimientos de la normativa de accesibilidad, así como lo que la legislación considera “ajustes razonables” que se pueden realizar en el edificio y que, por una legislación del Estado completamente ajena al IEE, todos los edificios debían haber ejecutado antes del 4 de diciembre de 2017, independientemente de que tuvieran obligación de contar con el IEE o no. Además, el nivel de accesibilidad no determina la condición de Apto o No apto.

Por otra parte, la certificación de eficiencia energética es un documento independiente que se regula por su propia normativa y el IEE se limita a añadirla al informe.

Por último, este tipo de documentos se elaboran mediante una aplicación informática diseñada por el Gobierno de Navarra, y puesta a disposición de cualquier persona técnica competente.