

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS 2019

Informes presentados

A 31/12/2019 existían 40.917 edificios con obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), se ha presentado en el caso de un total de 3.460 edificios (8,46%), y hay presentados otros 651 informes no obligatorios, haciendo un total de informes presentados de 4.111.

El gran incremento en el número de edificios obligados viene derivado de la modificación de la Ley Foral 10/2010 que incluyó a las viviendas unifamiliares. Han adquirido ya la obligación de realizar el IEE a 31/12/2019 un total de 30.619 viviendas unifamiliares de más de 100 años. Únicamente se han registrado 45 informes de viviendas unifamiliares.

El número de edificios obligados según las correspondientes tipologías es:

Tipología	Edificios obligados
Vivienda Colectiva	10.026
Vivienda unifamiliar	30.619
Hotel	103
Residencia	115
Pensión	54
Total	40.917

Informes obligatorios presentados a 31/12/2019

De los 4.111 informes presentados en plazo, 3.460 tenían la obligación de hacerlo.

Atendiendo a la calificación del edificio en los informes presentados dentro del plazo, los resultados han sido:

Resultado Informe	Nº Informes
Apto	1.445
Apto con deficiencias leves	1.651
No apto	67
No apto provisionalmente	297

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.

Informes totales presentados hasta el 31 de diciembre de 2019

En total, y hasta el 31 de diciembre de 2019, se han presentado en los ayuntamientos 4.111 informes de evaluación de edificio, frente a los 3.276 que se habían presentado a 31 de diciembre de 2018, lo que supone un incremento del número de informes en el último año del 25,49%.

De los 4.111 informes presentados, sus resultados han sido:

Resultado Informe	Nº Informes
Apto	1.732
Apto con deficiencias leves	1.974
No apto	74
No apto provisionalmente	331

De este modo, se han presentado otros 651 informes que no tenían obligación de hacerlo conforme la antigüedad del edificio.

La presentación de esos informes que no estaban obligados por la antigüedad puede deberse a que el edificio presentaba un estado muy deficiente y sus propietarios decidieron hacerlo voluntariamente, 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.

Coincidencia con expedientes de Rehabilitación Protegida.

De los 4.111 informes presentados, 3.884 corresponden a edificios que han solicitado la calificación provisional como Rehabilitación Protegida después del 1 de enero de 2016.

De esos 3.884 informes presentados vinculados a expedientes de Rehabilitación Protegida, 424 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 en el Informe de Evaluación de Edificios

Mediante la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, del derecho subjetivo a la vivienda, se añadieron los apartados 7 y 8 al art. 34 de la Ley Foral 10/2010, del derecho a la vivienda en Navarra, estableciendo la necesidad de que las edificaciones con tipología residencial cuenten con un IEE.

Esta obligación se extiende a las viviendas unifamiliares con una antigüedad igual o superior a 75 años, conforme el calendario de presentación previsto en la disposición transitoria decimotercera.

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 estableció 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. Esta obligación ha empezado a exigirse el 01/01/2020 a las viviendas unifamiliares de más de 100 años (fecha de antigüedad de catastro 2018 o anterior)

Para posibilitar la incorporación de las viviendas unifamiliares, desde el Servicio de Vivienda se ha actualizado el modelo de IEE, accesible para los técnicos través de la aplicación informática vía Web, adecuando las bases de datos y las plantillas de los informes a esta tipología.

Finalmente, a requerimiento del Plan Director de Eliminación del Amianto en Navarra impulsado por el Parlamento de Navarra, se ha incorporado en el modelo de IEE, una nueva plantilla de contenido informativo acerca de la existencia de amianto en los edificios que pueda observarse en las inspecciones. Esta nueva información obrante a partir de este año en el IEE puede ayudar tanto a nivel global para la cuantificación del problema del desamiantado, como particularmente en la prevención para futuras reformas y rehabilitaciones de los edificios inspeccionados.