

BORRADOR DE DECRETO FORAL POR EL QUE SE REGULA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Comunidad Foral de Navarra cuenta con un parque de viviendas que supera las 320.000 unidades, de los que más del 28 % cuentan con una antigüedad superior a los cincuenta años.

La rehabilitación y mantenimiento del parque de viviendas en Navarra ha sido uno de los principales objetivos de la política de vivienda del Gobierno de Navarra. Atendiendo a ese objetivo, tiene establecidas una serie de ayudas a la rehabilitación que varían en función de la antigüedad del edificio, la naturaleza de las obras a efectuar y la renta de los perceptores de la subvención, según lo establecido en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y reglamentos concordantes.

A pesar de la notable actividad rehabilitadora de los últimos años, sigue existiendo gran cantidad de edificios de vivienda que no se han sometido nunca a una rehabilitación, por lo que pueden presentar serias deficiencias debidas al deterioro producido por el transcurso del tiempo, la deficiente calidad de su construcción o el mal uso o falta del mantenimiento necesario para que los edificios tengan un mínimo de seguridad o salubridad.

La obligación de mantenimiento de los edificios corresponde a sus propietarios y usuarios, tal como contemplan el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; y el artículo 87.1.b de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que exige mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

Por otro lado, la obligatoriedad de inspecciones técnicas de los edificios en la Comunidad Foral de Navarra parte de la establecida en los artículos 21 y 22 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, y toma también como documento de referencia el Informe de Evaluación de Edificios regulado en el anteproyecto de ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

II

En los años 60 y 70 del pasado siglo se produjo en Navarra un importante desarrollo industrial que motivó el desplazamiento de un gran número de ciudadanos, tanto dentro de la Comunidad Foral como desde otras comunidades autónomas. Esa circunstancia requirió la construcción de un elevado número de viviendas en poco tiempo y sin las exigencias de calidad, accesibilidad y eficiencia térmica que la normativa actual impone a las edificaciones actuales.

Aquellas viviendas cumplen ahora, o cumplirán en breve plazo, los cincuenta años de antigüedad, lo que hace especialmente conveniente el establecimiento del Informe de Evaluación de Edificios que, si bien no exige *per se* su rehabilitación, asegura que todos ellos reúnen unos requisitos mínimos de seguridad y salubridad, a la vez que puede alertar a los propietarios o usuarios sobre situaciones que provocan el acelerado deterioro de las edificaciones.

El Informe de Evaluación de Edificios pondrá de manifiesto, en algunos casos, la necesidad de una reparación o rehabilitación del edificio, por lo que este Decreto Foral vincula en determinados aspectos la evaluación con la rehabilitación protegida.

En primer lugar impide que los edificios o viviendas que, teniendo la obligación de contar con el informe de evaluación, no la hayan efectuado, puedan obtener la calificación provisional como rehabilitación protegida sin la presentación del informe y, si éste exigiera determinadas reparaciones, deberán incluirse en el proyecto de rehabilitación para poder ser calificado. El motivo es evidente: no resultaría comprensible que un edificio al que en la evaluación se ha detectado una reparación obligatoria para mantener su buen uso acometiera obras de rehabilitación distintas de las detectadas en la evaluación y, con mayor motivo, con ayudas públicas.

La obligación de realizar el Informe de Evaluación de edificios se extiende a todos los edificios residenciales con más de una vivienda y una antigüedad de cincuenta o más años, no obstante y ante las dificultades que se pudieran presentar por la concurrencia temporal de las evaluaciones, se establece en disposición transitoria la implantación gradual de aquella obligación de forma que no presente dificultades a los técnicos evaluadores y a las administraciones implicadas.

El informe correspondiente a la Evaluación de Edificios calificará básicamente los edificios como "aptos" o "no aptos". Los primeros recibirán esa calificación cuando no se hayan apreciado deficiencias que deban ser subsanadas, aunque se admite la variante de "apto con deficiencias leves" en aquellos casos en que, sin tener que acometer de manera inmediata actuaciones de reparación, advierten a los propietarios de que en el periodo de vigencia del informe de la evaluación –quince años- deberán acometerse determinadas operaciones de mantenimiento del edificio. De esa forma, aunque el informe tiene los mismos efectos que el calificado como "apto", sirve de aviso y recordatorio del mantenimiento a realizar, lo que resulta especialmente indicado para todos aquellos edificios que, por haberse construido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, carecen de un manual de uso y mantenimiento.

Los edificios serán calificados como "no aptos" cuando cuenten con deficiencias muy graves – que se definen en el propio Decreto Foral- o con deficiencias que, siendo graves, su subsanación requiera actuaciones y obras que precisen un plazo superior a un año. Efectuadas la rehabilitación o reparación, el edificio deberá someterse a un nuevo Informe de Evaluación de Edificios para obtener la calificación de "apto". Si las deficiencias observadas son graves o generalizadas, pero no suponen riesgo para los usuarios o peatones, y para su subsanación se requieren actuaciones u obras ejecutables en un plazo inferior a un año, se podrá calificar como "no apto provisionalmente". Finalizadas las obras, la nueva evaluación puede limitarse a los elementos en los que se actúa, certificándose su correcta ejecución sin necesidad de un nuevo Informe de Evaluación de Edificios completo.

El artículo 87.2 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que los municipios y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, con indicación del plazo para su realización, por lo que, una vez esté el informe en poder de los propietarios del edificio lo remitirán al Ayuntamiento correspondiente para acreditar el cumplimiento de esas obligaciones de conservación. Los ayuntamientos mantendrán en archivo todas las evaluaciones efectuadas en el término municipal y exigirán la evaluación a todos aquellos propietarios obligados a realizarla, de acuerdo con el presente Decreto Foral. El Gobierno de Navarra creará y mantendrá un Registro General de Evaluación de Edificios para cuyo mantenimiento, los ayuntamientos deberán remitir copia de cuantas evaluaciones se efectúen en su término municipal.

Los adquirentes o arrendatarios de viviendas podrán exigir al vendedor o arrendador copia del informe de la evaluación, si el edificio estuviera obligado a contar con él. En caso de que se negara la copia, el solicitante podrá informarse en el Ayuntamiento correspondiente o en el Departamento competente en materia de vivienda.

Para instrumentar todo cuanto antecede, el presente Decreto Foral se desarrolla a lo largo de cuatro capítulos y consta de trece artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día XXXX de XXXX de dos mil trece,

DECRETO:

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto Foral tiene por objeto:

1. Regular el Informe de Evaluación de Edificios que se redactará como consecuencia de la obligación existente de efectuar la Inspección Técnica de los Edificios prevista en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
2. Favorecer la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los edificios.
3. Aprobar el Programa de evaluaciones obligatorias en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación el presente Decreto Foral a los edificios de tipología residencial colectiva, entendiéndose como tal los que cuenten con más de una vivienda, independientemente de que el edificio contenga simultáneamente otros usos.

Artículo 3. Obligatoriedad del Informe de Evaluación de Edificios.

1. Deben someterse a evaluación los edificios de tipología residencial colectiva que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años.

Igualmente, e independientemente de la antigüedad del edificio, las comunidades de propietarios que pretendan acometer la rehabilitación del edificio solicitando su calificación como rehabilitación protegida, deberán contar con el Informe de Evaluación del Edificio o realizarlo simultáneamente a la redacción del proyecto de rehabilitación.

Todos los proyectos de rehabilitación que se pretendan calificar como rehabilitación protegida y tengan como objetivos la consolidación estructural o la mejora de la envolvente térmica del edificio, deberán efectuar el Informe de Evaluación del Edificio previa o simultáneamente a la redacción del proyecto.

Los Ayuntamientos o el Departamento competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el Informe de Evaluación de los Edificios a aquellos que, aun no habiendo alcanzado la antigüedad, plazo de vigencia de una evaluación previamente efectuada o las condiciones exigidas en el presente Decreto Foral para haber adquirido la obligación de efectuar el Informe de Evaluación, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior como en la vía pública.

Quedan exentos de la obligación de evaluación aquellos edificios declarados en ruina, sin perjuicio de las obligaciones que se deriven de dicha declaración.

2. La obligación de someter un edificio a evaluación corresponde a sus propietarios, independientemente del régimen de propiedad al que se sujete el edificio, debiendo encomendar la evaluación a técnicos competentes así como facilitarles el acceso al edificio y a las viviendas y locales en él incluidos.

3. Los propietarios de edificios que no estén obligados a efectuar la evaluación mantienen el deber de su mantenimiento y conservación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, disposiciones técnicas, urbanísticas, sobre patrimonio arquitectónico y cualesquiera otras que así lo exijan.

4. Los ayuntamientos, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Decreto Foral, deberán elaborar un listado de los edificios de viviendas incluidos en su término municipal que deban someterse a evaluación, de acuerdo con el presente Decreto Foral, en el que conste la fecha a partir de la cual deban contar con un Informe de Evaluación de Edificios. El listado se irá actualizando con los edificios que en plazo no inferior a un año vayan a adquirir esa obligación, de forma que pueda ser consultado por los interesados. El listado podrá sustituirse por una base de datos en la que se registren la totalidad de los edificios del término municipal, su fecha de construcción y fecha de adquisición de la obligación de efectuar el primer Informe de Evaluación del Edificio o los sucesivos a realizar vencido el periodo de vigencia de las anteriores.

Artículo 4. Alcance del Informe de Evaluación.

1. La evaluación comprenderá al edificio completo, tanto a sus elementos comunes como a las viviendas o locales incluidos en el mismo. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y que cuenten con varios portales para los que se hayan constituido comunidades de propietarios independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

2. Si el técnico evaluador en su inspección no pudiera acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe, indicando si supone alguna limitación al contenido técnico del informe y, en su caso, la validez del informe para el conjunto del edificio.

3. La evaluación del edificio, contemplará los siguientes aspectos:

a) El estado general del edificio, de sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que puedan apreciar con los sentidos.

Para el caso de las instalaciones que requieran inspección técnica específica, el técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a los propietarios o administradores la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento las exigencias propias de cada instalación.

No es objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos, ni la determinación precisa del origen de las patologías observadas, aunque sí la formulación de un prediagnóstico de sus posibles causas. Si el evaluador, para determinar la gravedad de una o más patologías detectadas, lo considerara necesario, propondrá a los propietarios la elaboración, por el propio evaluador o por técnico distinto, de un informe pericial o técnico que establezca un diagnóstico preciso de los daños, su origen, la forma de subsanarlos y la necesidad, en su caso, de redacción de un proyecto de rehabilitación.

b) El grado de accesibilidad del edificio y enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, DB SUA, y normativa de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Si el edificio fuera técnicamente inaccesible, se determinará si la obtención de la condición de accesible es: inviable técnica o económicamente; posible, pero con elevado coste; posible mediante un proyecto de rehabilitación o fácilmente alcanzable.

Si la obtención de la condición de accesible es inviable, se indicará si existen formas asequibles de obtener mejoras apreciables en la accesibilidad, aunque no se llegue a cumplir la normativa sectorial.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

d) El Informe de Evaluación del Edificio incluirá un capítulo sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el

que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, tanto en los elementos comunes como en las viviendas, que indicará, al menos:

d.1. Si el edificio no reúne las condiciones de habitabilidad exigibles, determinará si la obtención de la condición de habitable es: inviable técnica o económicamente; posible, pero con elevado coste; posible mediante un proyecto de rehabilitación o fácilmente alcanzable.

d.2. Si la obtención de la condición de habitable es inviable, se indicará si existen formas asequibles de obtener mejoras apreciables en la habitabilidad, aunque no se llegue a cumplir la totalidad de lo dispuesto en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

d.3. Independientemente de las condiciones de habitabilidad de los elementos comunes del edificio, se indicará, y se identificarán en su caso, la existencia de infraviviendas, entendiendo como tales las que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten exigibles.

Capítulo II. Técnicos evaluadores y contenido del informe

Artículo 5. Técnicos evaluadores.

1. Al tratarse de edificios de viviendas considerados en su conjunto, excluidas las instalaciones que requieren inspección técnica específica, el Informe de Evaluación de los Edificios lo redactará técnico con la titulación de arquitecto, aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de edificación, que garantice la independencia, imparcialidad y objetividad del informe. Este requisito se exigirá igualmente a las Entidades de Control de Calidad de la Edificación u otras sociedades que pudieran redactar el informe.

2. Los técnicos municipales y los del Departamento competente en materia de vivienda que cuenten con alguna de las titulaciones indicadas en el párrafo anterior, podrán igualmente efectuar el Informe de Evaluación de los Edificios y comprobar la veracidad del contenido del informe previamente elaborado.

Artículo 6. Informe de Evaluación de Edificios.

El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente informe emitido por el técnico competente que la ha efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general según lo dispuesto en el artículo 4.3.a del presente Decreto Foral, las deficiencias observadas, su calificación así como su carácter local o general, el plazo para subsanarlas y la calificación final del edificio según las deficiencias observadas, en los términos que contiene el presente Decreto Foral.

Asimismo el informe incluirá la certificación de la eficiencia energética del edificio en los términos establecidos en la normativa que la regula.

El Informe de Evaluación del Edificio se elaborará según el modelo normalizado que se determine y podrá obtenerse en el sitio web informativo en materia de vivienda.

Artículo 7. Calificación de deficiencias y patologías.

Las deficiencias observadas en la evaluación y las patologías que se aprecien como consecuencia del transcurso del tiempo u otras causas y que se reflejan en el informe, se calificarán en función de su importancia y extensión, según los siguientes criterios:

1. Por la importancia de la patología o deficiencia:

a. Deficiencias muy graves. Son las que, por su importancia, comprometen la estabilidad del elemento constructivo que las presenta y suponen la inestabilidad del edificio en su conjunto o un peligro para sus moradores o viandantes y deben subsanarse de manera inmediata.

El informe deberá incluir las medidas a adoptar para la subsanación definitiva de las deficiencias y plazo para acometerlas, y, en su caso, las medidas provisionales y urgentes que permitan

garantizar la estabilidad del elemento en el tiempo de elaboración del informe detallado de las patologías, sus orígenes, el proyecto correspondiente de reparación, y la ejecución de las obras necesarias.

b. Deficiencias graves. Son las que, sin representar un peligro inmediato para la estabilidad del edificio ni riesgo para la seguridad de moradores o viandantes, deben subsanarse en el plazo que el propio informe establece. La necesidad de su subsanación se derivará de la importancia de la deficiencia en sí misma, por que su previsible evolución, aun no siendo grave, se estime que derivará en muy grave en un plazo inferior a un año o bien por que se prevea que su permanencia provocaría un deterioro progresivo del elemento que la soporta, conduciéndole a una situación de grave inestabilidad o salubridad, dentro del periodo de vigencia de la evaluación.

Se entenderán igualmente como deficiencias graves relativas a la accesibilidad, las que provocan que la circulación por los elementos comunes del edificio suponga riesgo para los usuarios del edificio sufran o no discapacidad.

En lo relativo a las condiciones de habitabilidad del edificio y de las viviendas, se entenderán como deficiencias graves todas las que supongan el incumplimiento de cualquier disposición contenida en el Anexo I del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

c. Deficiencias leves. Son aquellas cuya importancia o evolución prevista no permiten calificarlas como graves o muy graves, pero cuya resolución resulta necesaria para un adecuado mantenimiento del edificio evitando su progresivo deterioro.

En lo relativo a las condiciones de accesibilidad del edificio, se considerará como deficiencia leve la existencia de limitaciones a la accesibilidad no debidas a la configuración arquitectónica y constructiva del edificio, sino a elementos añadidos como ornamento, amueblamiento, almacenaje, etc.

2. Por la extensión de las patologías o deficiencias, se calificarán como:

a. Generalizadas. Independientemente de su gravedad, se considerarán como generalizadas las deficiencias que afecten a más del 40% de la superficie del elemento constructivo considerado: fachada, cubierta, escalera, carpinterías, etc. excepto si dicho elemento es singular y de escasa relevancia en el conjunto del edificio.

En relación con las condiciones de habitabilidad del edificio y las viviendas que contiene, las deficiencias se entenderán generalizadas si afectan a la totalidad de los elementos comunes o a más del 40% de las viviendas situadas en el edificio.

b. Localizadas. Serán las deficiencias que afectan a menos del 40% de la superficie del elemento que las soporta o que, aun afectando a un porcentaje mayor o incluso a la totalidad del elemento, la relevancia de éste sobre el conjunto del edificio es escasa.

En lo referente a las condiciones de habitabilidad del edificio y las viviendas que contiene, las deficiencias de habitabilidad se considerarán localizadas cuando afectan a menos del 40% de las viviendas.

Artículo 8. Calificación del edificio.

Según el número, gravedad y extensión de las deficiencias reflejadas en el informe, el conjunto del edificio se calificará como apto, apto con deficiencias leves, no apto provisionalmente o no apto.

1. Se calificará el edificio como "apto" si no presenta ninguna deficiencia que deba ser reseñada en el informe.

2. El edificio será "apto con deficiencias leves" aquel que presente ese tipo de deficiencias, no sean generalizadas y, por afectar exclusivamente al mantenimiento del edificio, puedan ser subsanadas a lo largo del periodo de vigencia del Informe de Evaluación del Edificio.

3. Será "no apto provisionalmente" el edificio en cuyo informe de evaluación se incluyan deficiencias graves o generalizadas para cuya subsanación se haya establecido un plazo inferior

a un año en el propio informe y cuando 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 nuevo informe de evaluación limitado a las deficiencias recogidas en el informe inicial, se certifique que se han efectuado las reparaciones exigidas.

4.- 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.

Capítulo III. Efectos del Informe de Evaluación del Edificio

Artículo 9. Vigencia y renovación del Informe de Evaluación del Edificio.

1. El Informe de Evaluación de los Edificios tendrá una vigencia de quince años, salvo que circunstancias sobrevenidas tras la evaluación modifiquen y empeoren sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y ornato existentes en el momento de emitir el informe vigente, en cuyo caso los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

Los Ayuntamientos y el Departamento competente en materia de vivienda, de oficio o a instancia de parte, podrán declarar la pérdida anticipada de la vigencia del Informe de Evaluación del Edificio si las circunstancias así lo requieren.

2. Todos los edificios obligados a efectuar la evaluación deberán contar con un informe vigente que califique el edificio como apto o apto con deficiencias leves.

El encargo de una evaluación, tanto en el caso de primera evaluación como en el de renovación, deberá efectuarse con la antelación suficiente para la obtención del informe en el plazo de un año desde que se adquiere la obligación.

En los casos de renovación del informe, se entenderá prorrogada la vigencia del anterior en el tiempo empleado para la nueva evaluación, siempre que no transcurra más de un año desde la fecha de pérdida de vigencia.

Artículo 10. Destino del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El informe impreso, firmado por el técnico que lo suscribe, será entregado al propietario o representante de los propietarios acompañado de original digital que reúna los requisitos para su tramitación telemática con las administraciones públicas.

Si el informe indicara la presencia de patologías o deficiencias muy graves que puedan suponer riesgo inminente para las personas, además de prever las medidas definitivas o provisionales exigidas en el artículo 7 del presente Decreto Foral, el informe deberá ser remitido al Ayuntamiento por el técnico que lo firma en el plazo más breve posible. Si la inminencia del riesgo exigiera la adopción de medidas inmediatas y no se pudiera comunicar al Ayuntamiento correspondiente, se pondrá la situación en conocimiento del Departamento competente en materia de extinción de incendios.

2. El Informe de Evaluación del Edificio se incorporará al libro del edificio, cuando exista, o, si no existiera, constituirá el primer documento que lo integre, añadiéndose, en su caso, los informes y proyectos que resulten necesarios para la subsanación de deficiencias.

3. En las transmisiones de viviendas incluidas en un edificio obligado a contar con un informe de evaluación, el adquirente podrá exigir, junto con la Cédula de Habitabilidad, copia autenticada del informe.

4. El propietario o su representante remitirán al Ayuntamiento en el que esté situado el edificio para su registro, original firmado o copia digital válida del informe de evaluación, según tenga establecido el propio Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde la fecha del informe.

El Ayuntamiento, una vez recibido el informe de evaluación y en el plazo de dos meses desde su recepción, remitirá copia, preferentemente en formato digital, al Departamento competente en materia de vivienda, que creará un Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra.

Artículo 11. Infraviviendas detectadas en los Informes de Evaluación de los Edificios

Las infraviviendas detectadas en los informes de evaluación podrán solicitar la cédula de habitabilidad al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.5 del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda, siempre que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

- a) La construcción es anterior al 1 de marzo de 1944.
- b) Se acredite el derecho de propiedad del residente o residentes sobre la vivienda, así como su utilización por él mismo como vivienda habitual con fecha anterior a la entrada en vigor del presente Decreto Foral.
- c) La condición de infravivienda se derive exclusivamente del incumplimiento de alguna de las condiciones mínimas establecidas en el Anexo I del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra y el Informe de Evaluación del Edificio lo hubiera declarado apto o apto con deficiencias leves que no comprometan la seguridad de los moradores de la vivienda.

Esta cédula de habitabilidad excepcional, que supone la autorización de uso del local como vivienda, se otorgará única y exclusivamente en beneficio del residente o residentes, que serán las únicas personas facultadas para contratar los suministros de agua, gas y electricidad, y no será apta para la transmisión del local como vivienda.

Artículo 12. Cumplimiento de las exigencias relativas al Informe de Evaluación de Edificios.

1. El cumplimiento de las exigencias del presente Decreto Foral para aquellos propietarios que obtengan en el plazo exigido el Informe de Evaluación del Edificio con calificación de apto o apto con deficiencias leves, conllevará las siguientes consecuencias:

- a. Acreditarán con el informe el cumplimiento de las obligaciones que, como propietarios del edificio, establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conservando la obligación de acometer las operaciones de mantenimiento del edificio que sean precisas durante el periodo de vigencia del informe de la evaluación.
- b. Podrán acometer obras de rehabilitación acogiéndose a la correspondiente actuación protegible mediante su calificación como rehabilitación protegida, de acuerdo con los supuestos contemplados en la normativa que la regula.
- c. Si el informe certifica que el edificio y sus viviendas cumplen la normativa exigible sobre condiciones de habitabilidad, los titulares de las viviendas podrán obtener o renovar las cédulas de habitabilidad sin necesidad de inspección previa.

2. Las consecuencias para los propietarios de los edificios que, estando obligados a ello, incumplan las determinaciones del presente Decreto Foral, se derivarán de la naturaleza de la infracción cometida:

2.1 Carecer del Informe de Evaluación del Edificio estando obligado a ello, tendrá, al margen de las que pudieran corresponder por aplicación de la legislación civil o penal, las siguientes consecuencias:

- a. Las que puedan derivarse del incumplimiento del artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se establecen las obligaciones de los propietarios y usuarios.

b. Si los propietarios del edificio hubieran sido requeridos para la realización de la evaluación por el Ayuntamiento o por el Departamento competente en materia de vivienda y desoyeran el requerimiento, se considerará que están incumpliendo con los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos en el artículo 87 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y podrán ser declarados responsables de la infracción grave prevista en el apartado 12 del artículo 212 de dicha Ley Foral, sin perjuicio de que además se pueda declarar la ruina de la construcción de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 196, si se cumplen los requisitos exigidos.

c. No podrá solicitarse la calificación provisional de rehabilitación protegida.

d) La ejecución forzosa del Ayuntamiento, previo apercibimiento a las personas interesadas, mediante la imposición de multas coercitivas y/o la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) Cuantas otras medidas establezca la normativa general y sectorial aplicable.

2.2 Habiendo obtenido tras la evaluación un informe en el que se califica el edificio como no apto o no apto provisionalmente, si se establece en él plazos para la subsanación de las deficiencias graves o muy graves, no haber ejecutado las acciones y obras destinadas a la reparación de las deficiencias en los plazos establecidos, tendrá como consecuencias, al margen de las que pudieran corresponder por aplicación de la legislación civil o penal, las siguientes:

a. Las que puedan derivarse del incumplimiento del artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se establecen las obligaciones de los propietarios y usuarios.

b. Constituirá una infracción grave prevista en el apartado 12 del artículo 212 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o, subsidiariamente, una infracción muy grave prevista en el artículo 66.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

c. La ejecución forzosa del Ayuntamiento, previo apercibimiento a las personas interesadas, mediante la imposición de multas coercitivas y/o la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

d) El Departamento competente en materia de vivienda, en función de la gravedad, peligrosidad o insalubridad apreciadas en el informe, podrá abrir un expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de las cédulas de habitabilidad de las viviendas incluidas en el edificio, según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

e) Cuantas otras medidas establezca la normativa general y sectorial aplicable.

Capítulo IV. Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra

Artículo 13. Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra

Sin perjuicio del que para su término municipal pueda crear cada Ayuntamiento, se crea el Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra que dependerá del Departamento competente en materia de vivienda y recogerá los datos e informes de todas las evaluaciones realizadas en Navarra remitidas por los ayuntamientos según lo dispuesto en el artículo 10 del presente Decreto Foral.

Disposición adicional primera. Condición aplicable a las solicitudes de calificación provisional de Rehabilitación Protegida.

Las solicitudes de calificación provisional de Rehabilitación Protegida de viviendas de más de 50 años que se presenten a partir del 1 de enero de 2014 deberán aportar copia del Informe de Evaluación del Edificio.

Los edificios o viviendas de antigüedad inferior a 50 años que pretendan acogerse a las ayudas a la Rehabilitación Protegida, atenderán a lo dispuesto en el artículo 3 y en la disposición transitoria primera del presente Decreto Foral.

Disposición adicional segunda. Referencias

Las referencias normativas efectuadas en este Decreto Foral lo serán también a la normativa que las sustituya, sin perjuicio de la necesidad de adaptación o revisión en el supuesto de que aquellas sufrieran modificaciones importantes que justificaran su sometimiento a nuevo análisis.

Disposición adicional tercera. Igualdad de género.

En los casos en que este Decreto Foral utiliza sustantivos de género gramatical masculino para referirse a diversos posibles sujetos, cargos o puestos de trabajo (Consejero, arquitecto, aparejador, etc.), debe entenderse que se hace por mera economía en la expresión y que se refiere de forma genérica a dichas posiciones, tanto si las ocupan hombres como si lo hacen mujeres, con estricta igualdad en cuanto a los efectos jurídicos.

Disposición transitoria primera. Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del Informe de Evaluación de Edificios.

1.- La antigüedad de un edificio se acreditará por su fecha de inscripción en el Catastro, en el Registro de la Propiedad, expedición de cédula de habitabilidad, calificación definitiva de vivienda protegida, certificado de final de obra o cualquier otro documento válido en Derecho.

2.- Obligación de disponer del Informe de Evaluación del Edificio.

Los propietarios o comunidades de propietarios de edificios deberán disponer del Informe de Evaluación, en las siguientes situaciones y plazos:

a) Los de edificios de tipología residencial colectiva que el 31 de diciembre de 2013 tengan una antigüedad de cincuenta o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2018.

b) Los de edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2016 adquieran una antigüedad de cincuenta años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2019.

c) Los de edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 adquieran una antigüedad de cincuenta años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

d) Los de edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 adquieran una antigüedad de cincuenta años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

e) Los de edificios de tipología residencial colectiva que adquieran una antigüedad de cincuenta 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, según lo establecido en el artículo 9 del presente Decreto Foral.

f) Los edificios de vivienda de tipología residencial colectiva cuyas comunidades de propietarios soliciten ayudas públicas mediante su calificación provisional como rehabilitación protegida, deberán disponer del Informe de Evaluación del Edificio, en los términos establecidos en el artículo 3 del presente Decreto Foral, a partir del 1 de enero de 2014.

Igualmente, los edificios de cualquier tipología residencial que soliciten la calificación provisional como rehabilitación protegida para obras que tengan por finalidad su consolidación estructural o la mejora de su envolvente térmica, deberán efectuar la evaluación del edificio previa o simultáneamente a la redacción del proyecto de rehabilitación.

Disposición transitoria segunda. Efectos del Informe de Evaluación de Edificios.

La realización del Informe de Evaluación de Edificios tendrá, además de los efectos contemplados en el presente Decreto Foral, el de haber satisfecho la obligación de realizar la Inspección Técnica de los edificios prevista en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Disposición final primera. Desarrollo normativo.

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra.