

**Expediente:** 32/2014

**Objeto:** Proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios.

**Dictamen:** 34/2014, de 3 de noviembre

## **DICTAMEN**

En Pamplona, a 3 de noviembre de 2014,

el Consejo de Navarra, integrado por don Eugenio Simón Acosta, Presidente; doña María Asunción Erice Echegaray, Consejera-Secretaria; y por los Consejeros doña María Ángeles Egusquiza Balmaseda, don Alfredo Irujo Andueza, don José Iruretagoyena Aldaz, don José Antonio Razquin Lizarraga y don Alfonso Zuazu Moneo,

siendo ponente don Alfredo Irujo Andueza,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

### **I. ANTECEDENTES**

#### **I.1ª. Formulación de la consulta**

El día 12 de septiembre de 2014 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito de la Presidenta del Gobierno de Navarra en el que, de conformidad con el artículo 19.1, en relación con el artículo 16.1, ambos de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (desde ahora, LFCN), modificada por la Ley Foral 25/2001, de 10 de diciembre, se recaba dictamen preceptivo sobre el proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante, el Proyecto), tomado en consideración por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2014.

#### **I.2ª. Tramitación del proyecto de Decreto Foral y contenido del expediente**

El expediente remitido incluye, entre otros, los documentos que se reseñan seguidamente, de los que resulta la práctica de las siguientes actuaciones:

1. Mediante Orden Foral 99/2012, de 14 de diciembre, y previa propuesta formulada por el Director General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda, el Consejero de Fomento ordenó la iniciación del procedimiento de elaboración de la norma, designando a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda como órgano encargado de su elaboración y tramitación, y encomendando al Servicio de Asistencia Jurídica y Administrativa en Materia de Vivienda, Ordenación Territorial y Urbanismo las tareas de apoyo y coordinación de los trabajos.
2. Con fecha de 5 de abril de 2013, el Consejero de Fomento suscribió una comunicación en la que invitaba a participar en la fase de audiencia del procedimiento de elaboración del referido Proyecto. Consta en el expediente la versión inicial o “borrador” del mismo, así como la invitación remitida al efecto a diversas entidades y asociaciones representativas que aparecen identificadas con sus correos electrónicos: coapinav@terra.es, info@citinavarra.com, info@cafnavarra.es, cen@cenavarra.es, info@consumidoresirache.com, acp@acpnavarra.com, fnmc@fnmc.es, información@camaranavarra.com, jarricivita@coavna.com, coiina@coiina.com, colegio@coatnavarra.org, a.calvo@pamplona.es, orve@infonegocio.com, orvetafalla@telefonica.net, orvetudela@eresmas.com, orve@orvestella.com, zaharberitzea@sakana-mank.com, baztan-bidasoa@nasursa.es, pirineo-aoiz@nasursa.es, pirineo-sanguesa@nasursa.es. Asimismo, se remitió, por idéntica vía, a “Nasuvinsa” de Sangüesa, Aoiz y Baztán-Bidasoa. Se indicaba que el proceso estaba abierto a toda la ciudadanía a través de la Web [www.informeevaluacionedificios.navarra.es](http://www.informeevaluacionedificios.navarra.es).
3. Por otra parte, con fecha de 10 de abril de 2013, el Proyecto fue remitido a los distintos departamentos del Gobierno de Navarra, para que se pudieran realizar aportaciones u observaciones.

4. Constan en el expediente las alegaciones o aportaciones formuladas al Proyecto por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Navarra, por la Delegación de Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Navarra, por la Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de la Comarca de Tafalla, por la ORVE de la Comarca de Pamplona, por el Ayuntamiento de Pamplona, por la Asociación de Consumidores Irache, por la Federación Navarra de Municipios y Concejos, por el Director General de Industria, Energía e Innovación, por el Departamento de Presidencia, Justicia e Interior, por don..., por la arquitecta doña... y por don...
5. Con fecha de 30 de mayo de 2013, la Directora del Servicio Jurídico del Departamento de Fomento emitió un informe en el que indicaba que el texto del Proyecto, “en virtud de lo dispuesto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, y de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente”, se había sometido a “un proceso de participación ciudadana desde el 5 de abril al 6 de mayo de 2013”, enviándose también “a las entidades representativas afectadas que constan en la memoria justificativa de este expediente”. Asimismo, se indicaba, el texto había sido insertado “en el sitio Web informativo en materia de vivienda”, estando el anuncio accesible para los ciudadanos “durante los meses de mayo y junio de este año”.
6. Con fecha de 6 de junio de 2013, las alegaciones, observaciones y propuestas realizadas fueron informadas por el Director del Servicio de Vivienda.
7. La memoria económica del Proyecto está fechada el 21 de enero de 2014 y suscrita por el Jefe de la Sección de Gestión Económica y Planificación del Servicio de Vivienda. En sus anexos se hace

referencia al incremento del gasto que supone la aprobación del Proyecto.

8. Obra en el expediente la propuesta de modificación del Proyecto formulada por el Departamento de Políticas Sociales de 17 de marzo de 2014, en atención a determinadas peticiones de las plataformas de afectados por las hipotecas.
9. Con fecha de 9 de abril de 2014 emitió un informe la Directora del Servicio de Presupuestos y Política Financiera en el que se indicaba que al no ir el crecimiento del gasto público acompañado de una propuesta de recursos adicionales para financiarlo, no se podía validar el gasto previsto, no quedando garantizado el cumplimiento de sostenibilidad financiera definido en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (en adelante, LOEPSF).
10. Con relación a este último informe, con fecha de 24 de abril de 2014, matiza el Director del Servicio de Vivienda, respecto a lo que se considera incremento de gastos en años sucesivos a causa de la disposición adicional tercera del Proyecto, que la posibilidad de que los promotores de viviendas de alquiler ya calificadas provisionalmente se acojan a nuevos plazos de ejecución desplaza el pago de unas subvenciones ya previstas, pero no incrementa su cuantía, afectando únicamente a 89 viviendas, que de no permitirse la ampliación de plazos no se llevarían a cabo, con los consiguientes perjuicios.
11. El expediente incorpora una memoria justificativa elaborada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda, en la que se señala que la rehabilitación y el mantenimiento del parque de viviendas ha sido uno de los principales objetivos de la política de vivienda del Gobierno de Navarra.

Se citan los artículos 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE), 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante, TRLS) y 87.1.b) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, LFOTU), sobre la obligación de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

Se señala que la obligatoriedad de las inspecciones técnicas de los edificios partió 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, que por exigencia de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, LRRR) se transformó en la obligación de contar con un informe de evaluación de los edificios, de forma que resulta obligada la aprobación de una norma reglamentaria de desarrollo de la legislación estatal básica.

Finalmente se hace alusión a las distintas aportaciones recibidas, a la audiencia a la que ha sido sometido el proyecto, con remisión a las entidades que nominativamente se relacionan, y a la información pública producida mediante su publicación en el sitio Web informativo en materia de vivienda contemplado en el artículo 37 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y en el Portal de Gobierno Abierto de la Comunidad Foral de Navarra.

12. Con fecha de 24 de abril de 2014 se suscribió por el Director del Servicio de Vivienda una memoria organizativa en la que se indicaba que la aprobación del Proyecto no conllevaba la creación, modificación o supresión de unidades orgánicas ni incremento o

disminución de plantilla, pretendiéndose crear, desarrollar y mantener el Registro General de Evaluación de Edificios con los medios propios que cuenta actualmente el Servicio de Vivienda.

13. La memoria normativa está fechada el 25 de abril de 2014 y en la misma se refleja el título competencial que corresponde a Navarra, la normativa existente (LRRR y anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril), la estructura y objeto del Proyecto, así como su contenido, indicándose que el objeto del mismo es el desarrollo de las previsiones de la Ley 8/2013 relativas al Informe de Evaluación de los Edificios, favorecer la conservación y rehabilitación de los edificios de viviendas, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad, la aprobación del Programa de evaluaciones obligatorias de la Comunidad Foral de Navarra y la modificación de la disposición transitoria séptima del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, para ampliar el ámbito subjetivo del Fondo Foral de Vivienda Social.

Es en esta memoria en la que se justifica lo establecido en la entonces disposición transitoria tercera del documento en tramitación (en el Proyecto definitivo es la nueva disposición transitoria novena que se añade al Decreto Foral 61/2013), para dar solución a aquellas personas que, de forma sobrevenida, ven empeorada su situación personal, laboral o económica, sin que dicho empeoramiento tenga reflejo en la última declaración de renta presentada, que es la que tradicionalmente se toma como referencia para el cálculo de las subvenciones. De igual manera, se justifica sucintamente la modificación al artículo 27.3 del citado Decreto Foral y la inclusión en éste de una disposición transitoria octava, así como la incorporación de la modificación de la disposición transitoria séptima, para ampliar el ámbito subjetivo del Fondo Foral de Vivienda Social.

14. Consta en el expediente un informe de 25 de abril de 2014 suscrito por el Director General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda al que se incorporaban copias de las pantallas del sitio Web informativo en materia de vivienda y del Portal de Gobierno Abierto a los efectos de formulación de aportaciones y sugerencias entre el 5 de abril y el 6 de mayo de 2013.
15. Con fecha de 25 de abril de 2014 se redacta por la Directora del Servicio Jurídico del Departamento de Fomento el informe por impacto de razón de sexo, en el que se manifiesta que el Proyecto no contiene disposiciones que supongan impacto por razón de sexo, ni incidencia en el ámbito de las políticas de impacto en función del género promovidas por las instituciones comunitarias.
16. El 28 de abril de 2014 se suscribe por el Director del Servicio de Vivienda un informe en el que se manifiesta que la aprobación del Proyecto no conlleva la implantación de cargas administrativas.
17. El 5 de mayo de 2014, el mismo Director, y nuevamente con relación al informe de 9 de abril de 2014 de la Directora del Servicio de Presupuestos y Política Financiera, precisa respecto a la disposición adicional segunda del Proyecto, que las viviendas afectadas por la misma pertenecen en su mayor parte a "Nasuvinsa" que las adquirió en vez de hacerlo la Comunidad Foral, porque ésta no disponía de dinero suficiente para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Se explica que "cuando la Comunidad Foral vende una vivienda adquirida mediante el ejercicio del tanteo, el comprador puede obtener una subvención", tratándose ahora de que "si NASUVINSA hace lo mismo, su respectivo comprador pueda percibir subvención en las mismas condiciones", de forma tal que "la aprobación de la Disposición Adicional facilitaría la venta de estas viviendas y mejoraría la liquidez de NASUVINSA".
18. El Proyecto fue favorablemente informado por la Comisión Foral de Régimen Local, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2014.

19. Obra en el expediente remitido a este Consejo, un segundo texto del Proyecto que, según manifiesta la Directora del Servicio Jurídico del Departamento de Fomento con fecha de 26 de junio de 2014, “es el resultante de la valoración de todas las alegaciones y aportaciones realizadas con respecto al texto que se sometió a audiencia de los ciudadanos y a información pública”.
20. Con fecha de 4 de julio de 2014, el Director del Servicio de Vivienda redactó un anexo a la memoria económica del Proyecto, en respuesta al mencionado informe del Servicio de Presupuestos y Política Financiera en el que se indicaba respecto de las “modificaciones propuestas en la Disposición Adicional 2ª y 3ª y en la Disposición Transitoria 3ª”, que “los recursos adicionales que financiarán dichas actuaciones serán a cargo de las reducciones de ayudas establecidas recientemente mediante Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y de la reducción ya apreciada en las actuaciones protegibles susceptibles de obtener subvención (rehabilitación protegida y adquisición de vivienda protegida)”.
21. También el día 4 de julio de 2014 se evacuó, por la Secretaría General Técnica del Departamento de Fomento, informe en el que se concluía que el contenido del Proyecto y el procedimiento seguido para su elaboración se adecuaba al ordenamiento jurídico.
22. El Servicio de Secretariado del Gobierno y Acción Normativa evacuó su dictamen el día 25 de julio de 2014, con algunas sugerencias de forma y de fondo que se han incorporado al Proyecto en los términos que constan en el informe del Servicio Jurídico del Departamento de Fomento de 6 de agosto de 2014.
23. El Servicio Jurídico del mismo Departamento ha emitido informes, con fecha de 26 de agosto de 2014, sobre el nuevo proceso de participación ciudadana efectuado entre los días 5 y 25 de agosto de 2014, sin que se efectuaran más alegaciones o sugerencias.



24. En la sesión de la Comisión de Coordinación de 1 de septiembre de 2014 se examinó el Proyecto, remitido con anterioridad a todos los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

25. El Gobierno de Navarra, en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2014, adoptó el acuerdo de tomar en consideración el Proyecto, cuya copia se une al expediente, a efectos de la petición de la emisión del preceptivo dictamen del Consejo de Navarra.

### **I.3ª. Contenido del Proyecto**

El Proyecto sometido a consulta comprende una exposición de motivos, trece artículos distribuidos en cuatro capítulos, dos disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

La exposición de motivos informa del parque de viviendas de la Comunidad Foral de Navarra, de las que un porcentaje de más de 28% cuenta con más de cincuenta años. Se refiere a disposiciones tales como la Ley Foral 19/2010, de 10 de mayo del Derecho a la Vivienda en Navarra (en adelante, LFDVN), a los artículos 16 de la LOE, 9 del TRLS y 87.1.b) de la LFOTU, sobre la obligación de mantenimiento de los edificios que corresponde a los propietarios, a la obligatoriedad de las inspecciones técnicas de los edificios transformada en la necesidad de contar con un informe de evaluación de los edificios por exigencia de la LRRR, y a la conveniencia del establecimiento del Informe de Evaluación de Edificios que asegura la existencia de los requisitos mínimos de seguridad y salubridad, poniendo de manifiesto la necesidad de su reparación o rehabilitación, extendiéndose a todos los edificios residenciales de más de cincuenta años, con la calificación de “aptos”, “no aptos”, “apto con deficiencias leves” o “no apto provisionalmente”.

El capítulo I (“Disposiciones generales”) consta de cuatro artículos. El artículo 1 se refiere al objeto del Proyecto, el artículo 2 a su ámbito de aplicación, el artículo 3 establece la obligatoriedad del Informe de

Evaluación de Edificios para aquellos edificios que cuenten con 50 o más años, y el artículo 4 regula el alcance del Informe de Evaluación.

El capítulo II (“Técnicos evaluadores y contenido del informe”) cuenta con cuatro artículos: El artículo 5 (“Técnicos evaluadores”), el artículo 6 (“Informe de Evaluación de los Edificios”), el artículo 7 (“Calificación de deficiencias y patologías”) y el artículo 8 (“Calificación del edificio”).

El capítulo III, con tres artículos, está titulado “Efectos del Informe de Evaluación del Edificio”. Comprende el artículo 9 (“Vigencia y renovación del Informe de Evaluación del Edificio”), el artículo 10 (“Destino del Informe de Evaluación de los Edificios”) y el artículo 11 (“Cumplimiento de las exigencias relativas al Informe de Evaluación de los Edificios”).

El capítulo IV (“Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra”) comprende el artículo 12 (“Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra”) y el artículo 13 (“Inscripción del Informe de Evaluación de Edificios en el Registro General”).

El Proyecto contiene, además, dos disposiciones adicionales: una primera titulada “Condición aplicable a las solicitudes de calificación provisional de Rehabilitación Protegida”, y una segunda dedicada a los “Informes técnicos de las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios (ORVE)”.

La disposición transitoria primera, “Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios” y la disposición transitoria segunda (“Validez de las Inspecciones Técnicas de los Edificios y de los Informes de Evaluación de Edificios”) completan el Proyecto que termina con tres disposiciones finales.

En la primera, se da nueva redacción a los siguientes preceptos del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda:

1. El párrafo tercero de apartado 3 del artículo 27, para ampliar la posibilidad de acceder a subvenciones en materia de vivienda a los

adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas propiedad de una sociedad instrumental de la Comunidad Foral de Navarra.

2. La disposición transitoria séptima, en la que se prevé la creación del Fondo Foral de Vivienda Social.
3. Se añade una disposición transitoria octava, para fijar un plazo máximo para terminar las obras de expedientes calificados como viviendas protegidas.
4. Se añade una disposición transitoria novena para atender a situaciones de riesgo de exclusión social por haber visto empeorada de forma sobrevenida la situación personal, laboral o económica.

En la disposición final segunda se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para el desarrollo y ejecución del Proyecto; y, en la tercera, se establece la entrada en vigor del Proyecto.

Nos referiremos con más detalle al contenido del Proyecto en el apartado destinado al examen jurídico del texto.

## **II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen**

El Proyecto sometido a consulta desarrolla las previsiones contenidas en la LRRR y, más concretamente, la regulación que en esa ley se contiene del Informe de Evaluación de los Edificios. Además, modifica lo dispuesto en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda.

El Proyecto tiene por objeto el desarrollo y aplicación de previsiones legales, siendo un reglamento ejecutivo y, asimismo, modifica lo dispuesto en el referido Decreto Foral, objeto del dictamen de este Consejo 27/2013, de 22 de julio. Por tanto, el dictamen del Consejo de Navarra se emite con carácter preceptivo a tenor de lo previsto en el artículo 16.1.f) de la LFCN.

## **II.2ª. Competencia de la Comunidad Foral y del Gobierno de Navarra**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (desde ahora, LORAFNA), Navarra tiene competencia exclusiva sobre vivienda.

Por otra parte, el artículo 23.1 de la LORAFNA atribuye al Gobierno de Navarra la función ejecutiva, comprendiendo la reglamentaria; y, de acuerdo con la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidente (en adelante, LFGNP), corresponde al Gobierno de Navarra la potestad reglamentaria (artículo 7.12), adoptando sus disposiciones generales la forma de Decreto Foral (artículos 12.3 y 55.2).

En consecuencia, el Proyecto examinado se dicta al amparo de la competencia exclusiva de Navarra en materia de vivienda, en ejercicio de la potestad reglamentaria que corresponde al Gobierno de Navarra y su rango es el adecuado.

## **II.3ª. Marco normativo**

El Proyecto que nos ocupa tiene por objeto la regulación del Informe de Evaluación de los Edificios que se encuentra regulado, con el carácter de legislación básica, en el artículo 4 de la LRRR, cuya disposición transitoria primera se remite, asimismo, a lo que disponga al respecto la correspondiente normativa autonómica.

Tal Informe de Evaluación de los Edificios sustituye a la inspección técnica de edificios que venía regulada 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.

Debe significarse, además, que por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se reguló el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, que incluía un programa de apoyo a la implantación de un Informe de evaluación de los edificios cuyo contenido se detallaba en su anexo II.

El Proyecto dictaminado se dicta en desarrollo de la LRRR, que constituye la principal referencia legal del marco normativo en que se encuadra.

Modificándose a través del Proyecto, también, el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda, habrá de tenerse presente, asimismo, lo dispuesto por la LFDVN en su redacción en estos momentos en vigor, de la que aquel es desarrollo.

Además, según se desprende de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJ-PAC) —singularmente de sus artículos 51 y 62.2—, así como de la LFGNP —en particular, el artículo 56—, la potestad reglamentaria de la Comunidad Foral de Navarra debe ejercerse con respeto a los principios de constitucionalidad, legalidad y jerarquía normativa, de tal modo que las disposiciones reglamentarias no pueden infringir la Constitución Española, la LORAFNA, las demás leyes ni aquellas otras disposiciones de carácter general de superior rango. Tampoco pueden regular materias reservadas a otras normas de superior jerarquía, ni establecer la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de los derechos individuales, so pena de incurrir en vicio de nulidad de pleno derecho.

#### **II.4ª. Tramitación del proyecto de Decreto Foral**

La LFGNP, regula, en sus artículos 58 a 63, el procedimiento de elaboración de las disposiciones reglamentarias en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

Por otra parte, la Ley Foral 15/2009, que tiene por objeto la regulación de un conjunto de medidas de simplificación administrativa que faciliten a las personas físicas o jurídicas la puesta en marcha de actividades empresariales o profesionales en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra contempla, como medida para la simplificación de la tramitación administrativa, el estudio de las cargas administrativas [artículo 3 c.1)] y, en su artículo 9 dispone que “en la memoria o memorias de los proyectos o anteproyectos de disposiciones de carácter general se realizará un estudio de cargas administrativas con la finalidad de valorar el impacto de la nueva regulación y evitar que contemple nuevas trabas innecesarias para la implantación y desarrollo de actividades empresariales o profesionales que pudieran dificultar el desarrollo económico, así como fomentar la simplificación administrativa y la implantación de los correspondientes procedimientos por vía telemática, objetivos que siempre deben perseguirse”.

A su vez, el artículo 13 de la Ley Foral 11/2012, de 21 junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto (en adelante, LFTGA) ordenó poner a disposición de la ciudadanía, con carácter general, de forma accesible, clara, objetiva y actualizada, la relación de los procedimientos de elaboración normativa que estén en curso, indicando su objeto y estado de tramitación. Más concretamente, el artículo 44 de la citada LFTGA reconoce el derecho de la ciudadanía a participar en la elaboración de disposiciones de carácter general mediante la remisión de sugerencias, a cuyo efecto, los departamentos de la Administración Pública deben publicar una relación de los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general que estén en curso, indicando su objeto y estado de tramitación.

De acuerdo con los preceptos citados de la LFGNP, el ejercicio de la potestad reglamentaria debe realizarse motivadamente, exigiéndose la presencia de un preámbulo en el que conste dicha motivación o bien referencia a los informes que sustenten la norma reglamentaria. En el presente caso, el texto dispone de la justificación legalmente exigida, tanto en las memorias incorporadas al expediente como en la propia exposición de motivos del Proyecto.

Dice el artículo 59 de la LFGNP que “la elaboración de disposiciones reglamentarias será iniciada por el Consejero del Gobierno de Navarra competente por razón de la materia, el cual deberá designar el órgano responsable del procedimiento”.

El procedimiento de elaboración del Proyecto se ha iniciado por el Consejero del Gobierno de Navarra competente en la materia, que designó como órgano responsable de su elaboración y tramitación a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Movilidad y Vivienda. En el expediente constan varias memorias en las que se da satisfacción a las exigencias del artículo 59.3 de la LFGNP.

La memoria justificativa pone de manifiesto la necesidad de dar cumplimiento a lo establecido por la LRRR respecto a la obligación de contar un informe de evaluación de los edificios, de forma que resulta precisa la aprobación de una norma reglamentaria de desarrollo de dicha ley.

En la memoria normativa se refleja el título competencial en el que se basa la competencia de la Comunidad Foral de Navarra en materia de vivienda, así como la normativa existente sobre la materia. Se refieren, asimismo, las modificaciones introducidas sobre el Decreto Foral 61/2013.

Obra en el expediente, asimismo, un informe del Director del Servicio de Vivienda en el que se manifiesta que la aprobación del Proyecto “no conlleva la implantación de cargas administrativas”.

En la memoria económica se señala, por una parte, que la nueva regulación del Informe de Evaluación de los Edificios “no supone incremento alguno de gasto presupuestario”. Trata esta memoria en su anexo I de las subvenciones a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas propiedad de “NASUVINSA”, adquiridas en su tráfico mercantil, pero dentro de la política general de vivienda, y reguladas en el Proyecto sometido a consulta de este Consejo en su disposición final primera, apartado uno (antes disposición adicional segunda), cuantificando las subvenciones en 120.400 euros anuales (para la venta de viviendas) y en 54.000 euros anuales (para el arrendamiento). Por otra parte, el anexo II de la misma

memoria se refiere a las subvenciones a arrendatarios de viviendas protegidas por modificación sobrevenida de situación personal, laboral o económica, reflejadas en la disposición final primera, apartado cuatro (antes disposición transitoria tercera) calculando por tal concepto un incremento en el gasto presupuestario de 965.000 euros.

Al no ir acompañado este crecimiento del gasto público de una “propuesta de recursos adicionales para financiarlo”, el Servicio de Presupuestos y Política Financiera, en su informe de 9 de abril de 2014, no validó el gasto e informó negativamente.

A la vista de este informe, el Director del Servicio de Vivienda con fechas de 24 de abril y 5 de mayo de 2014 informa respecto de la disposición final primera, apartado tres del Proyecto sometido a este Consejo (antes disposición adicional tercera) y respecto de la disposición final primera, apartado uno (antes disposición adicional segunda), por una parte, que lo único que se produce es un desplazamiento temporal en el pago de unas subvenciones ya previstas, pero que no se incrementa su cuantía; y, por otra, que se trata de que el adquirente de “NASUVINSA” pueda percibir la misma subvención que aquel a quien transmite la Comunidad Foral.

Finalmente, se redacta por el mismo Director del Servicio de Vivienda un anexo a la memoria económica del Proyecto en el que se indica respecto de las “modificaciones propuestas en la Disposición Adicional 2ª y 3ª y en la Disposición Transitoria 3ª” que habían dado lugar al informe negativo del Servicio de Presupuestos y Política Financiera, que “los recursos adicionales que financiarán dichas actuaciones serán a cargo de las reducciones de ayudas establecidas recientemente mediante Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y de la reducción ya apreciada en las actuaciones protegibles susceptibles de obtener subvención (rehabilitación protegida y adquisición de vivienda protegida)”.

En definitiva, pues, ha recaído el informe del Servicio de Presupuestos y Política Financiera, que ha dado lugar a la formulación del correspondiente



anexo a la memoria económica del Proyecto en la que se establece la forma de financiación de las actuaciones previstas. Se respeta, por tanto, lo dispuesto en el artículo 7.3 de la LOEPSF.

En la memoria organizativa se insiste en que el Proyecto no conlleva la creación, modificación o supresión de unidades orgánicas ni incremento o disminución de plantilla.

En el informe de impacto por razón de sexo se concluye que el Proyecto no tiene incidencia alguna en este ámbito.

El Proyecto ha sido remitido, para consulta, a los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral afectados, ha sido informado por la Secretaría General Técnica del Departamento de Fomento y ha sido remitido al Servicio de Secretariado del Gobierno y Acción Normativa que lo ha estudiado y ha emitido su informe, formulando observaciones que han sido incorporadas al Proyecto.

Además, ha sido remitido a diversas entidades y asociaciones representativas, algunas de las cuales han presentado alegaciones o aportaciones, y ha sido sometido, en dos ocasiones, a un proceso de participación ciudadana mediante su publicación en el portal Web corporativo del Gobierno de Navarra, en el sitio Web informativo en materia de vivienda y en el Portal de Gobierno Abierto.

El Proyecto ha sido examinado, asimismo, por la Comisión de Coordinación, previa su remisión a todos los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. Finalmente, ha sido tomado en consideración por el Gobierno de Navarra y remitido a este Consejo.

En consecuencia, puede decirse que el proyecto sometido a dictamen se ha tramitado de acuerdo con la legislación vigente.

## **II.5ª. Examen del contenido del Proyecto**

### ***A) Justificación***

El Proyecto cuenta con una exposición de motivos que se refiere a la obligatoriedad del Informe de Evaluación de los Edificios por exigencia de la LRRR, a su vinculación con la rehabilitación protegida y a las calificaciones derivadas de dicho Informe. Tal justificación ha de entenderse complementada con lo señalado en las memorias elaboradas durante la tramitación del expediente, a las que nos hemos referido anteriormente, así como con las restantes actuaciones realizadas a lo largo del procedimiento de elaboración del Proyecto.

Se ha cumplido así el mandato legal de motivar la norma reglamentaria.

### ***B) Parte dispositiva del Proyecto***

El capítulo I del Proyecto consta de cuatro artículos en los que se recogen las disposiciones generales sobre la materia.

El artículo 1 regula el objeto del Proyecto, que consiste en la regulación del Informe de Evaluación de los Edificios que se redactará como consecuencia de la obligación establecida en la LRRR, en favorecer la conservación y rehabilitación y en aprobar el Programa de evaluaciones obligatorias en la Comunidad Foral de Navarra.

El artículo 2, establece el ámbito de aplicación del Proyecto, que serán los edificios de tipología residencial colectiva, a los que se asimilarán los destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas, tales como hoteles o residencias, quedando excluidas las viviendas unifamiliares.

El artículo 3 determina los edificios que han de someterse de manera obligada al Informe de Evaluación de Edificios, que son, con carácter general, aquellos que cuenten con una antigüedad igual o superior a los 50 años. Asimismo determina que todos los proyectos de rehabilitación que se pretendan calificar como de rehabilitación protegida y tengan como objetivo la consolidación estructural, la adaptación completa del edificio a la normativa sobre accesibilidad universal y diseño para todas las personas o la mejora de la envolvente térmica, deben incorporar el Informe de

Evaluación del Edificio. Se prevé la posibilidad de exigir el Informe de Evaluación de Edificios a los que tengan menor antigüedad de la señalada pero presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, quedando exentos de la obligación los declarados en ruina. Se prevé, asimismo, la creación de una base de datos en la que se registren la totalidad de los edificios de la Comunidad Foral, con su fecha de construcción y la de adquisición de la obligación de efectuar el Informe de Evaluación del Edificio.

El artículo 4, establece el alcance de la evaluación que comprenderá el edificio completo, debiendo contemplar, el estado general del edificio, de sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones, constatando las patologías o deficiencias, el grado de accesibilidad del edificio e incumplimientos del Código Técnico de la Edificación, DB SUA, normativa de accesibilidad y susceptibilidad de realizar ajustes razonables, así como la eficiencia energética.

Todas estas determinaciones se ajustan a lo dispuesto por el artículo 4 de la LRRR.

El capítulo II está titulado “Técnicos evaluadores y contenido del informe” e incorpora cuatro artículos.

El artículo 5, “Técnicos evaluadores”, precisa qué técnicos redactarán el Informe de Evaluación de los Edificios, que serán arquitectos o arquitectos técnicos, sin perjuicio de lo que pudiera determinar la normativa básica del Estado en materia de competencias profesionales.

El artículo 6, “Informe de Evaluación de los Edificios”, señala que el resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente informe del técnico competente, que contendrá las determinaciones establecidas en el artículo 4.3 y la calificación final del edificio. El informe se elaborará mediante la aplicación informática creada por el Departamento competente en materia de vivienda.

El artículo 7, “Calificación de deficiencias y patologías”, establece las distintas calificaciones de las deficiencias y patologías observadas, en función de la importancia de la patología (deficiencias muy graves, graves y leves) y por su extensión (generalizadas y localizadas).

El artículo 8, “Calificación del edificio”, determina las diferentes calificaciones del edificio según el número, gravedad y extensión de las deficiencias reflejadas en el informe: “apto”, “apto con deficiencias leves”, “no apto provisionalmente” y “no apto”.

Todos estos preceptos se adecuan a lo establecido por la LRRR respecto del Informe de Evaluación de los Edificios. Asimismo resultan respetuosos con la competencia estatal sobre títulos académicos y profesionales prevista en el artículo 149.1.30ª de la Constitución.

El capítulo III, “Efectos del Informe de Evaluación del Edificio”, consta de cuatro artículos.

El artículo 9, “Vigencia y renovación del Informe de Evaluación del Edificio”, fija la vigencia del Informe de Evaluación del Edificio, con carácter general, en diez años.

El artículo 10, “Destino del Informe de Evaluación de los Edificios”, precisa que se facilitará al propietario, bien sea a través del correspondiente código de acceso, bien mediante la entrega de una copia si así se solicita. Además, si indicara la presencia de patologías o deficiencias muy graves que puedan suponer riesgo inminente para las personas, además de prever las medidas exigidas en el artículo 7, el informe deberá ser remitido al Ayuntamiento, y si se exigiera la adopción de medidas inmediatas, se pondrá en conocimiento del Departamento competente en materia de extinción de incendios. El informe, asimismo, se incorporará al libro del edificio; en las transmisiones de viviendas lo podrá exigir el adquirente o el arrendatario y el propietario remitirá al Ayuntamiento las claves de acceso al original digital, solicitando su inclusión en el Registro.

El artículo 11, “Cumplimiento de las exigencias relativas al Informe de Evaluación de los Edificios”, señala las consecuencias del cumplimiento de las exigencias del Proyecto para los propietarios que obtengan en plazo el Informe de Evaluación del Edificio con calificación de apto o apto con deficiencias leves. De igual manera, establece las consecuencias del incumplimiento de lo previsto en el Proyecto, con referencias directas a las previsiones contenidas en la LOE, en la LFOTU, en la LFDVN y 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.

Ninguna objeción merece lo dispuesto en estos preceptos, que se adecua a lo previsto en el artículo 4 de la LRRR.

El capítulo IV regula el “Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra”, en dos artículos. El 12, “Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra” y el 13, “Inscripción del Informe de Evaluación de Edificios en el Registro General”.

Tanto la previsión del referido Registro, como la inscripción en el mismo del Informe de Evaluación de Edificios, resultan conformes con lo dispuesto por el artículo 4.6 y por la disposición adicional primera de la LRRR.

La disposición adicional primera, “Condición aplicable a las solicitudes de calificación provisional de Rehabilitación Protegida”, exige para tales solicitudes afectantes a viviendas con antigüedad superior a 50 años, la aportación de copia del Informe de Evaluación del Edificio, debiendo atender las de antigüedad inferior a lo dispuesto en el artículo 3 y en la disposición transitoria primera.

Nada hay que oponer a esta determinación, congruente con la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios.

La disposición adicional segunda, “Informes técnicos de las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios (ORVE)”, establece que las “ORVE”

podrán realizar informes técnicos que sirvan de orientación para el desarrollo de actuaciones sobre el medio urbano, así como para la elaboración de los Informes de Evaluación de Edificios.

Ninguna tacha merece el precepto.

La disposición transitoria primera fija los plazos y situaciones en los que se exigirá el Informe de Evaluación del Edificio, en función de su antigüedad.

No procede realizar objeción alguna a esta regulación.

La disposición transitoria segunda contempla los efectos de las inspecciones técnicas de los edificios ya realizadas al amparo de lo dispuesto por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, y los de los Informes de Evaluación de Edificios ya existentes, sin que proceda realizar observación alguna.

La disposición final primera es la que señala, en los cuatro apartados de que consta, las modificaciones introducidas en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y que se refieren:

Uno: Al párrafo tercero del apartado 3 del artículo 27, al que se da una nueva redacción.

Dos: A la disposición transitoria séptima, a la que se da nueva redacción.

Tres: A la redacción de una nueva disposición transitoria octava.

Cuatro: A la redacción de una nueva disposición transitoria novena.

Trata este precepto de la modificación de una serie de preceptos del Decreto Foral 61/2013 que no aparecen directamente relacionados con la materia objeto del Proyecto (Informes de Evaluación de los Edificios), razón por la cual hubiera sido preferible su tramitación y aprobación en un expediente independiente, no sólo por simple congruencia conceptual, sino

para mayor seguridad jurídica. Su incorporación a este Proyecto, si bien no plantea cuestiones de legalidad, sí que resulta criticable desde la perspectiva de una buena técnica de elaboración de disposiciones reglamentarias.

A través de la modificación introducida en el referido artículo 27.3, párrafo tercero, se trata de equiparar, en cuanto a la percepción de ayudas, a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas propiedad de una sociedad instrumental de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, con los que lo sean de viviendas protegidas de la propia Administración. No se vulnera con ello lo dispuesto por la LFDVN desarrollada por el Decreto Foral 61/2013.

Con la nueva redacción dada a la disposición transitoria séptima, se vincula el Fondo Foral de Vivienda Social a la Vivienda de Integración Social en arrendamiento, regulada en el artículo 72 del Decreto Foral 61/2013. Se trata, como se señala en la memoria normativa, de ampliar el ámbito subjetivo del Fondo Foral de Vivienda Social. Tampoco se vulnera con ello lo dispuesto por la LFDVN.

La nueva disposición transitoria octava del Decreto Foral 61/2013 establece un plazo máximo para terminar las obras de expedientes calificados provisionalmente como viviendas protegidas a la entrada en vigor del Decreto Foral por el que se regula el Informe de Evaluación de Edificios.

Nada hay que objetar a esta determinación.

La nueva disposición transitoria novena del Decreto Foral 61/2013 establece que desde la entrada en vigor del Proyecto y hasta el 31 de diciembre de 2017, en la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la Bolsa de Alquiler, no se exigirán ingresos mínimos para el acceso a la correspondiente subvención. Del mismo modo, se establece que durante ese periodo, en la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la Bolsa de Alquiler en los que sus arrendatarios estén en riesgo de exclusión social por haber

visto empeorada de forma sobrevenida su situación personal, laboral o económica, se podrá acceder a una subvención del 75% de la renta para la nueva anualidad.

No se formula tacha de legalidad alguna a esta determinación.

La disposición final segunda faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Proyecto.

La disposición final tercera preceptúa que el Decreto Foral entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Estas disposiciones finales se estiman ajustadas a Derecho.

### **III. CONCLUSIÓN**

El Consejo de Navarra considera que el proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios se ajusta al ordenamiento jurídico.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento