Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

Última versión

MODIFICACIONES

Decreto 34/2022, do 10 de marzo, polo que se modifica o Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

Disposición transitoria primeira nova redacción por artigo único.

I

O Estatuto de autonomía de Galicia, no seu artigo 27.3, atribúe á Comunidade Autónoma de Galicia a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda. Por tanto, é competencia autonómica establecer o marco xeral da regulación do informe de avaliación dos edificios, dentro do seu ámbito territorial.

Este decreto pretende regular o informe de avaliación de edificios como instrumento que acredita a situación en que se atopa un edificio, regulado no capítulo II do título preliminar da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

O informe de avaliación de edificios está directamente relacionado co deber establecido no artigo 135 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, das persoas propietarias de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións, de conservalos nas condicións legais para serviren de soporte aos usos a que están destinados e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles, obriga que se concreta para as persoas propietarias e usuarias de vivendas, no capítulo III do título I (Do uso, do mantemento e da conservación das vivendas), da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, ao establecer no artigo 12 a obriga de mantelas en bo estado de conservación, mantemento e seguridade. O deber de conservación vén definido pola xurisprudencia como un deber básico da persoa propietaria do solo, cuxo contido expresa unha manifestación da función social da propiedade.

Corresponde a Administración municipal a competencia para velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación, de acordo co artigo 13 da Lei 8/2012, do 29 de xuño,

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

así como as ordes de execución que obriguen as persoas propietarias de bens inmobles a realizaren as actuacións necesarias para dar cumprimento a este deber, de acordo co artigo 136 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

Co obxecto de garantir este cumprimento, a Lei 1/2019, do 22 de abril, no capítulo II do título preliminar, define o informe de avaliación de edificios, o seu contido, a súa obrigatoriedade e a súa vixencia, ademais de anticipar a creación dun rexistro para a inscrición destes informes que conterá toda a súa información. Para estes efectos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo pon á disposición dos concellos e da cidadanía as aplicacións informáticas de carácter público para a elaboración dos informes de avaliación de edificios. Mediante elas a cidadanía poderá consultar en que casos concretos existe a obriga de dispoñer de IAE e os concellos xestionarán a inscrición deses informes no Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios.

Coa aprobación deste decreto, e alén do cumprimento das obrigas derivadas das leis indicadas anteriormente, preténdese favorecer, mediante o coñecemento do estado de conservación dos edificios de uso residencial colectivo, as súas condicións de accesibilidade universal e a súa eficiencia enerxética, o cumprimento do deber de conservación dos edificios e a adopción das medidas necesarias para a conservación e rehabilitación do parque de edificios de vivendas e a rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, co fin de asegurar a súa seguridade, salubridade e accesibilidade, de forma que non supoñan riscos para as persoas e os bens e garantir o dereito das persoas a habitar nunha vivenda digna.

Así mesmo, a información derivada dos informes de avaliación de edificios inscritos no rexistro servirá como instrumento fundamental para orientar as políticas municipais e autonómicas no eido da rehabilitación.

II

O decreto estrutúrase en tres capítulos, unha disposición adicional, tres disposicións transitorias e dúas disposicións derradeiras.

O capítulo I (Disposicións xerais), establece o obxecto, o ámbito de aplicación, os órganos competentes, as obrigas das persoas propietarias dos edificios e a determinación da antigüidade destes.

No capítulo II regúlase o contido, os requisitos de elaboración, o resultado, a eficacia e a vixencia do informe de avaliación dos edificios, definido no artigo 7 da Lei 1/2019, do 22 de abril, coa finalidade de asegurar o cumprimento do deber de conservación dos edificios polas persoas propietarias e avaliar o seu estado, así como de informar sobre a súa adecuación á normativa vixente en materia de accesibilidade universal e de eficiencia enerxética, sen prexuízo do cumprimento da normativa urbanística e demais normas aplicables en materia de seguridade, mantemento e conservación dos edificios.

No capítulo III créase o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios, regúlase o seu funcionamento e a inscrición destes informes no mesmo rexistro.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

A disposición adicional única contén unha referencia expresa ao libro do edificio, ao cal se deberá incorporar o informe de avaliación de edificios.

O réxime transitorio contén tres disposicións. A primeira regula a implantación gradual da obriga de dispoñer do informe de avaliación dos edificios, establecendo para estes efectos as distintas situacións e os prazos a que se deben someter as comunidades e as persoas propietarias de edificios de tipoloxía residencial colectiva. As disposicións transitorias segunda e terceira establecen, respectivamente, a validez dos informes de avaliación dos edificios e das inspeccións técnicas de edificios anteriores á entrada en vigor deste decreto e a súa vixencia.

Por último, a disposición derradeira primeira contén a habilitación expresa para o posterior desenvolvemento e execución do disposto neste decreto e a disposición derradeira segunda ten como contido a entrada en vigor do propio decreto.

III

O presente decreto tramitouse de conformidade co disposto na Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, con suxeición ao principio de transparencia, buscando a participación activa das potenciais persoas destinatarias, en consonancia cos valores da boa regulación que deben presidir toda actuación normativa das administracións públicas. Nesta liña foi sometido á consulta pública, así como ao trámite de información pública e de audiencia.

De conformidade con todo o exposto anteriormente, cómpre destacar que coa aprobación deste decreto se dá pleno cumprimento aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, que constitúen os principios de boa regulación establecidos no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Na súa virtude, por proposta da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de acordo co Consello Consultivo de Galicia, logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día oito de abril de dous mil vinte e un,

DISPOÑO:

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Este decreto ten por obxecto regular o informe de avaliación dos edificios (en diante IAE), e crear o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios (en diante REGIAE).

Artigo 2. Ámbito de aplicación

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

O decreto será de aplicación aos edificios existentes na Comunidade Autónoma de Galicia que deben dispoñer do IAE, nos termos establecidos na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia:

a) Os edificios de uso residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade de máis de 50 anos, agás que a normativa municipal estableza unha antigüidade inferior.

b) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe en función da súa situación, antigüidade, tipoloxía e uso predominante.

Para os efectos deste decreto, non se consideran de uso residencial de vivenda colectiva os edificios que teñan declaración firme de ruína, agás que a normativa municipal estableza a necesidade de realizar o IAE nestes edificios.

Artigo 3. Obrigas das persoas propietarias de edificios

1. De conformidade co artigo 7 da Lei 1/2019, do 22 de abril, están obrigadas a dispoñer do IAE as persoas propietarias únicas de edificios, as comunidades de persoas propietarias ou as agrupacións de comunidades de persoas propietarias dos edificios que se atopen no ámbito de aplicación determinado no artigo 2.

2. As persoas propietarias sinaladas no número anterior deberán presentar o IAE ante o concello na forma e no prazo establecidos neste decreto.

3. No caso de transmisión ou alugamento de vivendas incluídas nun edificio que teña que dispoñer do IAE, a persoa transmitente ou arrendadora deberá entregar á persoa adquirente ou arrendataria unha copia do dito informe asinado por persoal técnico en papel ou en formato dixital.

Artigo 4. Determinación da antigüidade dos edificios

1. A antigüidade dos edificios de que se deba elaborar o IAE será a que consta na certificación catastral. Non obstante, poderase admitir outra data se se acredita mediante os seguintes documentos e segundo a seguinte orde de prelación:

a) Licenza de primeira ocupación.

b) Certificado final de obra, referida á finalización da edificación ou á reforma integral de todo o edificio.

c) Xustificación técnica da antigüidade baseada na tipoloxía e características construtivas da edificación que permita xustificar a súa antigüidade, así como calquera outro medio de proba admisible en dereito, soamente no caso de inexistencia de calquera das anteriores.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

2. A antigüidade dos edificios en que se acometesen obras de rehabilitación integral contarase a partir do remate das ditas obras, acreditado coa documentación indicada no parágrafo anterior relativa ás obras de rehabilitación. Para estes efectos considerarase que unha obra de rehabilitación ten un carácter de rehabilitación integral cando implique, conxuntamente, a realización de obras de renovación ou adecuación da estrutura, dos elementos ou sistemas construtivos e das instalacións do edificio.

Artigo 5. Aplicacións informáticas para a elaboración, o rexistro e a consulta do IAE

1. O IGVS habilitará unha aplicación informática para a elaboración do IAE tras a oportuna inspección visual do edificio obxecto deste informe. Unha vez cubertos os datos obtidos na aplicación, poderá xerarse un documento en formato PDF para entregar no concello, co resto da documentación exixida. A dita aplicación estará dispoñible na páxina web do IGVS.

2. Para a inscrición dos IAE no REGIAE e para a súa xestión, facilitarase aos concellos outra aplicación informática que disporá dun módulo de explotación de datos para a xeración de informes e/ou listaxes e tamén incluirá un sistema de alertas relacionadas coas medidas de seguridade inmediatas ou actuacións necesarias, para o interese dos concellos. Esta aplicación integrará unha ferramenta de consulta de datos públicos implementada mediante tecnoloxía de información xeográfica, que estará dispoñible na páxina web do IGVS.

CAPÍTULO II Informe de avaliación dos edificios

Artigo 6. Elaboración do informe de avaliación dos edificios

1. O IAE deberá presentarse no concello en que estea situado o inmoble, no prazo máximo dun ano desde que o edificio alcance os 50 anos ou a antigüidade que estableza o concello, de ser o caso.

2. O IAE deberá ser elaborado e subscrito por persoal técnico facultativo competente de acordo co artigo 9 da Lei 1/2019, do 22 de abril, utilizando a aplicación informática prevista neste decreto de xeito que se permita a transmisión dos datos do informe ao REGIAE e respectando os requisitos formais que se establecen neste decreto. O IAE elaborarase baixo a responsabilidade da persoa que o subscriba.

3. A emisión do IAE axustarase aos principios de imparcialidade, obxectividade e independencia.

4. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencia, velarán pola obriga do cumprimento da elaboración dos IAE, para o que poderán requirir ás persoas obrigadas a presentación deste informe, con base na información pública do REGIAE.

Artigo 7. Contido do informe de avaliación dos edificios

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. O IAE, que se elaborará segundo o modelo que figura no anexo, terá o seu contido estruturado, ao abeiro do artigo 6 da Lei 1/2019, do 22 de abril, nas seguintes alíneas:

a) Datos de identificación do edificio, da súa propiedade e da persoa que subscribe o IAE. Nesta alínea deberanse definir os datos xerais do edificio, a súa antigüidade, os usos característicos, superficies, tipoloxía do edificio, as características urbanísticas, así como a descrición dos sistemas construtivos do edificio respecto á cimentación, estrutura, cerramentos verticais, cubertas e instalacións.

b) Estado de conservación do edificio. Esta alínea deberá incluír as datas da inspección, a descrición de documentación dispoñible das instalacións, as deficiencias atopadas dos distintos sistemas construtivos cunha valoración final do estado do edificio, así como calquera información de interese ou relativa á seguridade que se puider observar na visita.

c) Condicións básicas de accesibilidade universal dos edificios. Describiranse as condicións do edificio referidas á accesibilidade e as súas dotacións en función das súas características e definiranse as medidas de adecuación para implantar no edificio, con criterios de flexibilidade, e o seu custo. Ademais realizarase unha análise dos posibles efectos discriminatorios da non adopción das medidas de adecuación referidos ao número de persoas con discapacidade ou maiores de 70 anos empadroadas no edificio, así como o número de vivendas con itinerario accesible.

d) Certificación da eficiencia enerxética do edificio. Indicarase a cualificación global do edificio e a cualificación parcial do consumo de enerxía primaria do edificio, tendo en conta os datos obtidos do certificado de eficiencia enerxética do edificio.

2. Ao abeiro do artigo 6 da Lei 1/2019, do 22 de abril, o IAE identificará o edificio con expresión da súa referencia catastral e a súa identificación rexistral a través do código rexistral único (CRU) a que se refire o artigo 9 da Lei hipotecaria.

3. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencia, poderán establecer un contido maior do determinado no número 1, engadindo calquera outra información que consideren relevante sobre as características ou o estado do edificio.

Artigo 8. Avaliación do estado de conservación do edificio

1. Na parte do estado de conservación do edificio do informe avaliarase o estado xeral do edificio, dos seus elementos estruturais, construtivos e das instalacións, constatando as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar da inspección visual e clasificando estas.

2. No caso das instalacións que requiran, de acordo coa súa normativa de aplicación, unha inspección técnica específica, tales como ascensores, instalacións eléctricas, ou instalacións térmicas dos edificios, o técnico informante limitarase a requirir ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación da correspondente documentación obrigatoria, como contratos de mantemento, os informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das exixencias propias de cada instalación. No suposto de non presentarse a documentación requirida, tal circunstancia farase constar no informe. No

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

resto das instalacións o técnico informante limitarase a determinar o seu estado de conservación e se cumpre coa súa función.

En calquera dos casos, se o técnico informante puider apreciar que o estado ou características dalgunha destas instalacións poden por en risco a seguridade das persoas usuarias ou do edificio, deberá indicalo no IAE.

3. No caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, no IAE deberase cubrir a parte específica para estes efectos, na cal se deberá indicar a data de inclusión no catálogo ou a data da declaración, segundo o que corresponda, así como a listaxe e a avaliación do estado de conservación dos elementos merecentes de protección cultural de acordo coa determinación do catálogo, coa declaración do ben como de interese cultural ou coas normas que determinen a súa protección.

Artigo 9. Avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal do edificio

1. Na parte das condicións básicas de accesibilidade do edificio deberase avaliar o cumprimento da normativa vixente de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e a utilización do edificio.

2. Se o edificio non cumpre as condicións do número anterior, determinaranse as medidas de adecuación viables para facilitar a súa accesibilidade, así como o seu custo estimado, co obxecto de que a comunidade de persoas propietarias poida determinar se o seu edificio é susceptible de realizar axustes razoables, nos termos establecidos no texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro. Para estes efectos, no caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, terase en conta a súa normativa de protección e as condicións específicas do inmoble.

Artigo 10. A certificación da eficiencia enerxética do edificio

1. A certificación enerxética do edificio realizarase aos edificios que conteñan uso residencial de vivenda colectiva e estará referida exclusivamente a este uso, aínda que no edificio coexistan outros usos. No resto dos edificios obrigados a ter o IAE por normativa municipal, observarase o que se dispoña nesa normativa.

2. A certificación elaborarase cumprindo as determinacións da normativa que regula a elaboración da certificación de eficiencia enerxética do edificio en relación co emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética, a toma de datos e os técnicos competentes.

3. Se o edificio xa conta cunha certificación de eficiencia enerxética en vigor e inscrita no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, sempre que no edificio non houbese variacións que modificasen as características enerxéticas deste, bastará con incorporar ao IAE os datos desta certificación e o seu número de rexistro.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

4. A realización do IAE e a súa inscrición no REGIAE non exime as persoas propietarias de inscribiren o certificado de eficiencia enerxética no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, se estivesen obrigadas en cumprimento da normativa estatal ou autonómica de aplicación.

Artigo 11. Alcance do informe de avaliación dos edificios

1. O IAE deberá realizarse sobre a totalidade do edificio, que comprende tanto os seus elementos comúns como os privativos, con independencia de que algunhas das partes teñan uso distinto ao residencial. No caso de edificios suxeitos ao réxime de propiedade horizontal e que conten con varios portais para os cales se constituísen comunidades de persoas propietarias independentes, poderá efectuarse unha avaliación por cada comunidade ou portal.

2. Se na inspección do edificio, o técnico informante considerase que non é necesaria a visita á totalidade das partes privativas para avaliar o estado do edificio, xustificará razoablemente no informe tal circunstancia e determinará de xeito motivado a mostraxe elixida.

3. Este informe elaborarase con base nunha inspección visual, sen que sexa o seu obxecto a detección de vicios ou danos ocultos. Non obstante, se o técnico informante constata serios indicios da existencia de deficiencias que poidan pór en risco a seguridade do edificio ou das persoas usuarias e que dunha inspección visual non se puider determinar a súa gravidade, poderá propoñer á persoa propietaria a necesidade de realizar probas ou catas co obxecto de determinar a gravidade destas deficiencias e poder elaborar o IAE, no cal recollerá o resultado destas comprobacións realizadas.

Artigo 12. Resultado do informe de avaliación dos edificios

O técnico informante deberá recoller o seguinte contido:

a) Unha valoración final sobre o estado de conservación do edificio que deberá ser favorable ou desfavorable.

O IAE será desfavorable no caso de existencia dalgunha deficiencia grave ou moi grave. Nos demais casos o IAE será favorable con independencia de que nel se poidan recomendar os prazos para a realización de obras para corrixir as deficiencias leves que se sinalen.

b) As condicións básicas de accesibilidade do edificio en que se indicará se o edificio cumpre ou non as condicións básicas de accesibilidade.

No caso de que non satisfaga as ditas condicións, o técnico informante determinará cales son as medidas de adecuación que se poderían realizar e o seu importe estimado con obxecto de que se poida determinar se son axustes razoables ou non.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) A cualificación da certificación enerxética do edificio, incluíndo o indicador global do edificio en emisións de dióxido de carbono referido en letra e en KgCO2/m2.ano, así como os indicadores globais de consumo de enerxía referidos en letra e en kWh/m2.ano.

Artigo 13. Clasificación das deficiencias no informe de avaliación dos edificios

1. O IAE deberá detallar as deficiencias observadas e clasificaraas nas seguintes categorías:

a) Deficiencias moi graves: son as que, polo seu alcance e importancia, implican un risco para a estabilidade do edificio ou dalgúns dos seus elementos ou instalacións cando supoñan unha ameaza de seguridade para as persoas.

b) Deficiencias graves: son as que, sen estaren clasificadas como deficiencias moi graves segundo a definición anterior, afectan de xeito importante a salubridade e funcionalidade do edificio ao producirse un proceso de perda das prestacións básicas orixinarias que fai precisa unha intervención correctora que exceda o alcance dos traballos de mero mantemento do edificio.

Considéranse tamén deficiencias graves aquelas outras que, de non emendarse mediante a realización de actuacións que superen as de mero mantemento do edificio, poden dar lugar á aparición de deficiencias moi graves ou deficiencias que afecten de xeito importante a salubridade e funcionalidade do edificio.

c) Deficiencias leves: son aquelas non incluídas nas alíneas anteriores que fan necesaria a realización de traballos de mantemento preventivo e/ou corrector para evitar o seu agravamento ou que acaben provocando a aparición de novas deficiencias.

En relación coas instalacións que requiran pola súa normativa específica a realización de inspeccións periódicas e/ou a sinatura de contratos de mantemento, considerarase deficiencia leve non presentar a documentación acreditativa de ter realizado as inspeccións ou as actuacións de mantemento exixibles nos prazos que a normativa sectorial estableza.

2. Se se detectasen deficiencias graves ou moi graves, o IAE deberá recoller as medidas que se van adoptar, as obras necesarias para emendar as deficiencias e o prazo máximo en que, a xuízo do técnico informante, deben acometerse as ditas obras.

3. Se do resultado da inspección, se detectan deficiencias no edificio que impliquen a necesidade de declaración de ruína, o técnico informante deberá reflectilo neste.

4. En todo caso, ante deficiencias que poidan supor perigo inminente ou un risco para a seguridade e, por tanto, exixan unha intervención inmediata, o técnico informante deberá comunicar sen demora tal circunstancia ao concello correspondente e á propiedade, propoñendo as medidas provisionais que esta debe adoptar de xeito inmediato.

Artigo 14. Efectos do resultado do informe

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. O resultado desfavorable do IAE obriga as persoas propietarias a emendaren, no prazo establecido, as deficiencias determinadas neste.

2. O concello, á vista dun resultado desfavorable do IAE e en función da gravidade das deficiencias, poderá ditar as ordes de execución e emendas pertinentes ou adoptar as medidas de intervención administrativa que resulten adecuadas, de conformidade coa normativa aplicable en materia de disciplina urbanística e de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas.

3. Unha vez emendadas as deficiencias resultado dun IAE desfavorable, as persoas obrigadas deberán presentar un certificado, asinado por técnico/a competente, en que se describan as obras que se realizaron para a emenda das deficiencias determinadas no IAE, co fin de que o concello faga constar esta circunstancia no REGIAE e se modifique a valoración do estado de conservación do edificio.

4. A cualificación enerxética do edificio e as condicións de accesibilidade definidas no IAE teñen carácter exclusivamente informativo, polo que non requirirán de emenda para efectos deste decreto, sen prexuízo das obrigas establecidas na normativa sectorial ou do que poida dispoñer o concello en cumprimento da normativa municipal.

Artigo 15. Vixencia do informe de avaliación dos edificios

1. De conformidade co artigo 8 da Lei 1/2019, do 22 de abril, o IAE terá unha vixencia de dez anos desde a data da súa elaboración, salvo que o concello estableza unha vixencia menor mediante unha ordenanza municipal.

Para os efectos deste decreto, entenderase como data de elaboración do IAE a data da súa sinatura pola persoa que o subscribe.

2. Para a renovación do IAE, as persoas obrigadas deberán encargar un novo IAE, que recollerá todas as variacións ou modificacións que puidesen ser levadas a cabo neste tempo no edificio. O prazo de presentación deste novo IAE no concello para a súa inscrición no REGIAE será ata o 31 de decembro do ano en que finaliza a súa vixencia.

Artigo 16. Validez do informe de avaliación dos edificios

Só serán válidos os IAE presentados no concello correspondente e debidamente inscritos no REGIAE.

Artigo 17. Incumprimento do deber de presentar o informe de avaliación de edificios

De acordo co artigo 7.4 da Lei 1/2019, do 22 de abril, o incumprimento do deber de presentar o IAE en tempo e forma terá a consideración de infracción urbanística, co carácter e as consecuencias que atribúe a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

CAPÍTULO III Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 18. Creación do Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

O REGIAE créase como instrumento que serva tanto para coñecer o estado do parque de vivendas de Galicia como para deseñar as políticas públicas en materia de vivenda.

Artigo 19. Natureza e funcionamento do Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

1. O REGIAE é un rexistro de natureza administrativa que estará adscrito ao IGVS e será público e único para toda a Comunidade Autónoma de Galicia. O IGVS velará polo adecuado funcionamento do REGIAE.

2. No REGIAE inscribiranse os IAE e actualizaranse os resultados do estado de conservación do edificio cando corresponda, como consecuencia das emendas das deficiencias atopadas nos IAE desfavorables, as renovacións e as baixas dos informes.

3. Os concellos tramitarán a inscrición dos ditos informes no REGIAE e actualizarán os datos a partir da documentación complementaria presentada polas persoas obrigadas que acrediten a emenda das deficiencias derivadas dos efectos dos IAE, así como as baixas motivadas polas causas definidas no artigo 22.

Artigo 20. Inscrición dos informes de avaliación de edificios e funcionamento do Rexistro

1. As persoas que teñan obriga de dispoñer do IAE, conforme o disposto neste decreto, deberán presentalo no concello onde se encontre o edificio, no prazo establecido no artigo 6.1, acompañado da documentación descrita no artigo 21 e dunha solicitude de inscrición no REGIAE.

2. O concello correspondente deberá inscribir na aplicación informática do REGIAE o IAE presentado, no prazo máximo de 3 meses, logo de verificación do cumprimento dos requisitos formais establecidos neste decreto. Para tal efecto e se for o caso, poderá requirir as emendas oportunas antes da súa inscrición, de acordo coa Lei 39/2015, do 1 de outubro.

3. Unha vez realizada a tramitación da inscrición, o concello deberá entregar á persoa interesada o certificado acreditativo, que poderá xerarse automaticamente desde a aplicación informática e no cal se recollerán os seguintes datos:

a) Nome e titulación da persoa técnica facultativa autora do IAE.

b) Data da elaboración do IAE.

c) Referencia catastral.

d) Enderezo.

e) Valoración do estado de conservación.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

f) Condicións de accesibilidade.

g) Cualificación enerxética.

h) Data da inscrición no REGIAE.

i) Prazo de vixencia do IAE.

4. A inscrición dos IAE no REGIAE non suporá, en ningún caso, a conformidade da Administración sobre a idoneidade técnica do contido do informe. En todo caso, os concellos poderán facer as comprobacións ou inspeccións que coiden oportunas e, se for o caso, poderán acordar a baixa do IAE do Rexistro seguindo o procedemento indicado no artigo 22.

5. Non se admitirán a trámite para a súa inscrición informes condicionados ou sen un pronunciamento sobre o seu resultado, de acordo co establecido no artigo 12.

6. O IGVS, como organismo encargado de velar polo adecuado funcionamento do REGIAE, no caso de que detecte algunha deficiencia, informará ao concello para os efectos de que proceda á súa verificación e á adopción das medidas que coide oportunas.

Artigo 21. Documentación e forma de presentar o IAE para a súa inscrición

Para a inscrición do IAE no REGIAE a persoa propietaria ou a persoa que actúa na súa representación deberá presentar, de xeito presencial ou electrónico, a solicitude correspondente no concello, xunto coa seguinte documentación:

a) O arquivo xerado pola aplicación informática posta á disposición polo IGVS para a elaboración do IAE, en formato PDF, que deberá estar totalmente cuberto e asinado pola persoa que elaborou o dito informe.

b) O informe da certificación enerxética do edificio xerado polos programas informáticos recoñecidos, debidamente asinado pola persoa que o elaborou. No caso de que o edificio xa conte cunha certificación de eficiencia enerxética en vigor e inscrita no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, eximirase de xuntar este informe e bastará con indicar o número dese rexistro no informe de avaliación do edificio para a súa comprobación.

c) No suposto de que os concellos fagan uso da posibilidade recoñecida no artigo 7.3, a documentación que conteña a información considerada na normativa municipal.

Artigo 22. Baixa do REGIAE

1. Serán causas de baixa no REGIAE as seguintes:

a) A inexactitude ou falsidade na documentación achegada ou no contido do informe, tras a comprobación posterior efectuada polo concello.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

b) A declaración firme de ruína dun edificio, agás que a normativa municipal estableza a necesidade de realizar o IAE nestes edificios.

c) A demolición do edificio.

d) A rehabilitación integral do edificio.

2. As baixas poden ser tramitadas de oficio polo concello, con audiencia das persoas interesadas e sen prexuízo das sancións que, de ser o caso, procedan; e tamén por instancia das persoas interesadas, que xuntarán a documentación acreditativa da circunstancia ou causa que proceda das determinadas no parágrafo anterior.

Artigo 23. Información do REGIAE

1. Respectando as limitacións establecidas na normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter persoal, o IGVS porá á disposición da cidadanía un servizo de consulta dos datos de información pública dos edificios que conteña o REGIAE.

2. Os concellos poderán, ademais, obter toda a información dos edificios contida no IAE e que se correspondan co seu ámbito de competencias, así como a explotación dos datos desta información, a través da xeración de estatísticas e informes.

Disposición adicional única. Libro do edificio

O IAE, a certificación acreditativa da súa inscrición no REGIAE, así como toda a documentación, en especial a complementaria relativa á emenda das deficiencias detectadas no caso dun informe desfavorable, incorporarase ao libro do edificio.

Disposición transitoria primeira. Implantación gradual da obriga do informe de avaliación dos edificios

Os concellos que así o consideren, en función do número e da antigüidade dos edificios do seu municipio, así como dos seus medios e necesidades, poderán establecer un calendario para a presentación gradual dos IAE dos edificios que, na entrada en vigor deste decreto, xa conten cunha antigüidade de máis de 50 anos, sempre que non supere o prazo de 3 anos desde a entrada en vigor deste decreto.

Decreto 34/2022, do 10 de marzo, polo que se modifica o Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios.

Artigo modificado: Disposición transitoria primeira nova redacción por artigo único.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Disposición transitoria segunda. Informes de avaliación dos edificios anteriores á entrada en vigor deste decreto

1. Os «informes de avaliación» elaborados de conformidade co artigo 21 do Real decreto 233 /2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, que sexan anteriores á entrada en vigor deste decreto, terán validez unha vez que sexan inscritos no REGIAE e a súa vixencia contarase desde a data de elaboración deste «informe de avaliación».

Para a súa inscrición, as persoas obrigadas deberán presentar a documentación de acordo co artigo 21 e engadir o arquivo dixital en formato xml, xerado pola aplicación informática en que se elaborou. No caso de presentar a documentación de xeito presencial, este arquivo deberá presentarse dixitalmente nun medio de almacenamento de información (CD, DVD, dispositivo USB ou outros similares).

2. O IAE presentado no concello correspondente con anterioridade a este decreto para dar cumprimento dunha normativa municipal, terá a validez e a vixencia establecida na dita normativa municipal. Unha vez rematada a súa vixencia, deberán renovarse o IAE de acordo co establecido neste decreto.

Disposición transitoria terceira. Inspeccións técnicas de edificios anteriores á entrada en vigor deste decreto

1. Se o edificio conta cunha inspección técnica de edificios en vigor, en diante ITE, poderán incorporarse os datos desta ao IAE sen necesidade de realizar unha nova inspección, sempre que o contido mínimo da ITE se axuste ao disposto no presente decreto.

2. No caso de que o edificio conte cunha ITE en vigor nos termos previstos no número anterior, a vixencia deste IAE será de 10 anos desde a data da elaboración da ITE.

Disposición derradeira primeira. Habilitación para o desenvolvemento normativo e de execución

1. Facúltase a persoa titular da consellería competente en materia de vivenda para ditar cantas disposicións se precisen para o desenvolvemento e execución do disposto no presente decreto.

2. O IGVS queda habilitado para ditar as resolucións e instrucións necesarias para a actualización das aplicacións informáticas referidas no artigo 5, así como para modificar o anexo.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Disposición derradeira segunda. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor ao mes da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, oito de abril de dous mil vinte e un

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Mª Ángeles Vázquez Mejuto

Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda

INFORME DE AVALIACIÓN DO EDIFICIO

[documento]

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.