

**I. DISPOSICIONES GENERALES****CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO Y VIVIENDA**

*DECRETO 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.*

I

El Estatuto de autonomía de Galicia, en su artículo 27.3, atribuye a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por lo tanto, es competencia autonómica establecer el marco general de la regulación del informe de evaluación de los edificios, dentro de su ámbito territorial.

Este decreto pretende regular el informe de evaluación de edificios como instrumento que acredita la situación en la que se encuentra un edificio, regulado en el capítulo II del título preliminar de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia.

El informe de evaluación de edificios está directamente relacionado con el deber establecido en el artículo 135 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, de las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones, de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a los usos a los que están destinados y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, obligación que se concreta para las personas propietarias y usuarias de viviendas en el capítulo III del título I (Del uso, del mantenimiento y de la conservación de las viviendas), de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, al establecer en el artículo 12 la obligación de mantenerlas en buen estado de conservación, mantenimiento y seguridad. El deber de conservación viene definido por la jurisprudencia como un deber básico de la persona propietaria del suelo, cuyo contenido expresa una manifestación de la función social de la propiedad.

Le corresponde a la Administración municipal la competencia para velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, así como las órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a este deber, de acuerdo con el artículo 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Al objeto de garantizar este cumplimiento, la Ley 1/2019, de 22 de abril, en el capítulo II del título preliminar, define el informe de evaluación de edificios, su contenido, su obligato-



riedad y su vigencia, además de anticipar la creación de un registro para la inscripción de estos informes que contendrá toda su información. A estos efectos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo pone a disposición de los ayuntamientos y de la ciudadanía las aplicaciones informáticas de carácter público para la elaboración de los informes de evaluación de edificios. Mediante ellas la ciudadanía podrá consultar en qué casos concretos existe la obligación de disponer de IAE, y los ayuntamientos gestionarán la inscripción de esos informes en el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.

Con la aprobación de este decreto, y más allá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las leyes indicadas anteriormente, se pretende favorecer, mediante el conocimiento del estado de conservación de los edificios de uso residencial colectivo, sus condiciones de accesibilidad universal y su eficiencia energética, el cumplimiento del deber de conservación de los edificios y la adopción de las medidas necesarias para la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, con el fin de asegurar su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para las personas y los bienes y garantizar el derecho de las personas a habitar en una vivienda digna.

Asimismo, la información derivada de los informes de evaluación de edificios inscritos en el registro servirá como instrumento fundamental para orientar las políticas municipales y autonómicas en el ámbito de la rehabilitación.

## II

El decreto se estructura en tres capítulos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

El capítulo I (Disposiciones generales), establece el objeto, el ámbito de aplicación, los órganos competentes, las obligaciones de las personas propietarias de los edificios y la determinación de la antigüedad de estos.

En el capítulo II se regula el contenido, los requisitos de elaboración, el resultado, la eficacia y la vigencia del informe de evaluación de los edificios, definido en el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, con la finalidad de asegurar el cumplimiento del deber de conservación de los edificios por las personas propietarias y evaluar su estado, así como de informar sobre su adecuación a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y



de eficiencia energética, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y demás normas aplicables en materia de seguridad, mantenimiento y conservación de los edificios.

En el capítulo III se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios, se regula su funcionamiento y la inscripción de estos informes en el mismo registro.

La disposición adicional única contiene una referencia expresa al libro del edificio, al que se deberá incorporar el informe de evaluación de edificios.

El régimen transitorio contiene tres disposiciones. La primera regula la implantación gradual de la obligación de disponer del informe de evaluación de los edificios, estableciendo a estos efectos las distintas situaciones y los plazos a los que se deben someter las comunidades y las personas propietarias de edificios de tipología residencial colectiva. Las disposiciones transitorias segunda y tercera establecen, respectivamente, la validez de los informes de evaluación de los edificios y de las inspecciones técnicas de edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto y su vigencia.

Por último, la disposición final primera contiene la habilitación expresa para el posterior desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este decreto y la disposición final segunda tiene como contenido la entrada en vigor del propio decreto.

### III

El presente decreto se tramitó de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias, en consonancia con los valores de la buena regulación que deben presidir toda actuación normativa de las administraciones públicas. En esta línea fue sometido a consulta pública, así como al trámite de información pública y de audiencia.

De conformidad con todo lo expuesto anteriormente, hay que destacar que con la aprobación de este decreto se da pleno cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, que constituyen los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.



En su virtud, a propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Galicia, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día ocho de abril de dos mil veintiuno,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

### **Disposiciones generales**

#### Artículo 1. *Objeto*

Este decreto tiene por objeto regular el informe de evaluación de los edificios (en adelante IAE) y crear el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios (en adelante REGIAE).

#### Artículo 2. *Ámbito de aplicación*

El decreto será de aplicación a los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que deben disponer del IAE, en los términos establecidos en la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia:

a) Los edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de 50 años, excepto que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.

b) El resto de edificios, cuando así lo determine la normativa municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe en función de su situación, antigüedad, tipología y uso predominante.

A los efectos de este decreto, no se consideran de uso residencial de vivienda colectiva los edificios que tengan declaración firme de ruina, excepto que la normativa municipal establezca la necesidad de realizar el IAE en estos edificios.

#### Artículo 3. *Obligaciones de las personas propietarias de edificios*

1. De conformidad con el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, están obligadas a disponer del IAE las personas propietarias únicas de edificios, las comunidades de personas propietarias o las agrupaciones de comunidades de personas propietarias de los edificios que se encuentren en el ámbito de aplicación determinado en el artículo 2.



2. Las personas propietarias señaladas en el apartado anterior deberán presentar el IAE ante el ayuntamiento en la forma y en el plazo establecidos en este decreto.

3. En el caso de transmisión o alquiler de viviendas incluidas en un edificio que tenga que disponer del IAE, la persona transmitente o arrendadora deberá entregar a la persona adquirente o arrendataria una copia de dicho informe firmado por el personal técnico en papel o en formato digital.

#### Artículo 4. *Determinación de la antigüedad de los edificios*

1. La antigüedad de los edificios de los que se deba elaborar el IAE será la que consta en la certificación catastral. No obstante, se podrá admitir otra fecha si se acredita mediante los siguientes documentos y según el siguiente orden de prelación:

a) Licencia de primera ocupación.

b) Certificado final de obra, referida a la finalización de la edificación o a la reforma integral de todo el edificio.

c) Justificación técnica de la antigüedad basada en la tipología y características constructivas de la edificación que permita justificar su antigüedad, así como cualquier otro medio de prueba admisible en derecho, solamente en el caso de inexistencia de cualquiera de las anteriores.

2. La antigüedad de los edificios en los que se hayan acometido obras de rehabilitación integral se contará a partir de la finalización de dichas obras, acreditado con la documentación indicada en el párrafo anterior relativa a las obras de rehabilitación. A estos efectos se considerará que una obra de rehabilitación tiene un carácter de rehabilitación integral cuando implique, conjuntamente, la realización de obras de renovación o adecuación de la estructura, de los elementos o sistemas constructivos y de las instalaciones del edificio.

#### Artículo 5. *Aplicaciones informáticas para elaboración, registro y consulta del IAE*

1. El IGVS habilitará una aplicación informática para la elaboración del IAE tras la oportuna inspección visual del edificio objeto de este informe. Una vez cumplimentados los datos obtenidos en la aplicación, podrá generarse un documento en formato PDF para entregar en el ayuntamiento, con el resto de la documentación exigida. Dicha aplicación estará disponible en la página web del IGVS.



2. Para la inscripción de los IAE en el REGIAE y para su gestión, se facilitará a los ayuntamientos otra aplicación informática que dispondrá de un módulo de explotación de datos para la generación de informes y/o listados y también incluirá un sistema de alertas relacionadas con las medidas de seguridad inmediatas o actuaciones necesarias, para el interés de los ayuntamientos. Esta aplicación integrará una herramienta de consulta de datos públicos implementada mediante tecnología de información geográfica, que estará disponible en la página web del IGVS.

## CAPÍTULO II

### **Informe de evaluación de los edificios**

#### *Artículo 6. Elaboración del informe de evaluación de los edificios*

1. El IAE deberá presentarse en el ayuntamiento en el que esté situado el inmueble, en el plazo máximo de un año desde que el edificio alcance los 50 años o la antigüedad que establezca el ayuntamiento, en su caso.

2. El IAE deberá ser elaborado y suscrito por personal técnico facultativo competente de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, utilizando la aplicación informática prevista en este decreto de manera que se permita la transmisión de los datos del informe al REGIAE y respetando los requisitos formales que se establecen en este decreto. El IAE se elaborará bajo la responsabilidad de la persona que lo suscriba.

3. La emisión del IAE se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia.

4. Los ayuntamientos, dentro de su ámbito de competencia, velarán por la obligación del cumplimiento de la elaboración de los IAE, para lo cual podrán requerir a las personas obligadas la presentación de este informe, con base en la información pública del REGIAE.

#### *Artículo 7. Contenido del informe de evaluación de los edificios*

1. El IAE, que se elaborará según el modelo que figura en el anexo, tendrá su contenido estructurado, al amparo del artículo 6 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, en los siguientes apartados:

a) Datos de identificación del edificio, de su propiedad y de la persona que suscribe el IAE. En este apartado se deberán definir los datos generales del edificio, su antigüedad, los usos característicos, superficies, tipología del edificio, las características urbanísticas,





así como la descripción de los sistemas constructivos del edificio respecto a la cimentación, estructura, cerramientos verticales, cubiertas e instalaciones.

b) Estado de conservación del edificio. Este apartado deberá incluir las fechas de la inspección, la descripción de documentación disponible de las instalaciones, las deficiencias encontradas de los distintos sistemas constructivos con una valoración final del estado del edificio, así como cualquier información de interés o relativa a la seguridad que pudiera observar en la visita.

c) Condiciones básicas de accesibilidad universal de los edificios. Se describirán las condiciones del edificio referidas a la accesibilidad y sus dotaciones en función de sus características y se definirán las medidas de adecuación a implantar en el edificio, con criterios de flexibilidad, y su coste. Además se realizará un análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación referidos al número de personas con discapacidad o mayores de 70 años empadronadas en el edificio, así como el número de viviendas con itinerario accesible.

d) Certificación de la eficiencia energética del edificio. Se indicará la calificación global del edificio y la calificación parcial del consumo de energía primaria del edificio, teniendo en cuenta los datos obtenidos del certificado de eficiencia energética del edificio.

2. Al amparo del artículo 6 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el IAE identificará el edificio con expresión de su referencia catastral y su identificación registral a través del Código registral único (CRU) al que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria.

3. Los ayuntamientos, dentro de su ámbito de competencia, podrán establecer un contenido mayor al determinado en el apartado 1, añadiendo cualquier otra información que consideren relevante sobre las características o el estado del edificio.

#### Artículo 8. *Evaluación del estado de conservación del edificio*

1. En el apartado del estado de conservación del edificio del informe se evaluará el estado general del edificio, de sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar de la inspección visual y clasificando estas.

2. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, o instalaciones térmicas de los edificios, el técnico informante se limitará a requerir a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de la correspondiente



documentación obligatoria, como contratos de mantenimiento, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación. En el supuesto de no presentarse la documentación requerida, tal circunstancia se hará constar en el informe. En el resto de las instalaciones el técnico informante se limitará a determinar su estado de conservación y si cumple con su función.

En cualquiera de los casos, si el técnico informante pudiera apreciar que el estado o características de alguna de estas instalaciones pueden poner en riesgo la seguridad de las personas usuarias o del edificio, deberá indicarlo en el IAE.

3. En el caso de edificios catalogados o declarados bienes de interés cultural, en el IAE se deberá cumplimentar el apartado específico a estos efectos, en el que se deberá indicar la fecha de inclusión en el catálogo o la fecha de la declaración, según lo que corresponda, así como el listado y la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con la determinación del catálogo, con la declaración del bien como de interés cultural o con las normas que determinen su protección.

#### Artículo 9. *Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio*

1. En el apartado de las condiciones básicas de accesibilidad del edificio se deberá evaluar el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio.

2. Si el edificio no cumpliera las condiciones del apartado anterior, se determinarán las medidas de adecuación viables para facilitar su accesibilidad, así como su coste estimado, con el objeto de que la comunidad de personas propietarias pueda determinar si su edificio es susceptible de realizar ajustes razonables, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre. A estos efectos, en el caso de edificios catalogados o declarados bienes de interés cultural, se tendrá en cuenta su normativa de protección y las condiciones específicas del inmueble.

#### Artículo 10. *La certificación de la eficiencia energética del edificio*

1. La certificación energética del edificio se realizará a los edificios que contengan uso residencial de vivienda colectiva y estará referida exclusivamente a este uso, aunque en el edificio coexistan otros usos. En el resto de los edificios obligados a tener el IAE por normativa municipal, se atenderá a lo que se disponga en esa normativa.





2. La certificación se elaborará cumpliendo las determinaciones de la normativa que regula la elaboración de la certificación de eficiencia energética del edificio en relación al empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, la toma de datos y a los técnicos competentes.

3. Si el edificio ya contara con una certificación de eficiencia energética en vigor e inscrita en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, siempre que en el edificio no hubiera habido variaciones que hubieran modificado las características energéticas de este, bastará con incorporar al IAE los datos de esta certificación y su número de registro.

4. La realización del IAE y su inscripción en el REGIAE no exime a las personas propietarias de inscribir el certificado de eficiencia energética en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, si estuvieran obligadas en cumplimiento de la normativa estatal o autonómica de aplicación.

#### Artículo 11. *Alcance del informe de evaluación de los edificios*

1. El IAE deberá realizarse sobre la totalidad del edificio, que comprende tanto sus elementos comunes como los privativos, con independencia de que algunas de las partes tengan uso distinto al residencial. En el caso de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y que cuenten con varios portales para los que se hubieran constituido comunidades de personas propietarias independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

2. Si en la inspección del edificio, el técnico informante considerara que no es necesaria la visita a la totalidad de las partes privativas para evaluar el estado del edificio, justificará razonablemente en el informe tal circunstancia y determinará de manera motivada el muestreo elegido.

3. Este informe se elaborará en base a una inspección visual, sin que sea su objeto la detección de vicios o daños ocultos. No obstante, si el técnico informante constatará serios indicios de la existencia de deficiencias que puedan poner en riesgo la seguridad del edificio o de las personas usuarias y que de una inspección visual no pudiera determinarse su gravedad, podrá proponer a la persona propietaria la necesidad de realizar pruebas o catas al objeto de determinar la gravedad de estas deficiencias y poder elaborar el IAE, en el que recogerá el resultado de estas comprobaciones realizadas.



**Artículo 12. Resultado del informe de evaluación de los edificios**

El técnico informante deberá recoger el siguiente contenido:

a) Una valoración final sobre el estado de conservación del edificio que deberá ser favorable o desfavorable.

El IAE será desfavorable en el caso de existencia de alguna deficiencia grave o muy grave. En los demás casos el IAE será favorable con independencia de que en él se puedan recomendar los plazos para la realización de obras para corregir las deficiencias leves que se señalen.

b) Las condiciones básicas de accesibilidad del edificio en el que se indicará si el edificio cumple o no las condiciones básicas de accesibilidad.

En caso de que no satisfaga dichas condiciones, el técnico informante que elabore el IAE determinará cuáles son las medidas de adecuación que se podrían realizar y su importe estimado, al objeto de que se pueda determinar si son ajustes razonables o no.

c) La calificación de la certificación energética del edificio, incluyendo el indicador global del edificio en emisiones de dióxido de carbono referido en letra y en  $\text{KgCO}_2/\text{m}^2.\text{año}$ , así como los indicadores globales de consumo de energía referidos en letra y en  $\text{kWh}/\text{m}^2.\text{año}$ .

**Artículo 13. Clasificación de las deficiencias en el informe de evaluación de los edificios**

1. El IAE deberá detallar las deficiencias observadas y las clasificará en las siguientes categorías:

a) Deficiencias muy graves: son las que, por su alcance e importancia, implican un riesgo para la estabilidad del edificio o de algunos de sus elementos o instalaciones cuando supongan una amenaza de seguridad para las personas.

b) Deficiencias graves: son las que, sin estar clasificadas como deficiencias muy graves según la definición anterior, afectan de manera importante a la salubridad y funcionalidad del edificio al producirse un proceso de pérdida de las prestaciones básicas originarias que hace precisa una intervención correctora que exceda del alcance de los trabajos de mero mantenimiento del edificio.

Se consideran también deficiencias graves aquellas otras que, de no subsanarse mediante la realización de actuaciones que superen las de mero mantenimiento del edificio,



pueden dar lugar a la aparición de deficiencias muy graves o deficiencias que afecten de manera importante a la salubridad y funcionalidad del edificio.

c) Deficiencias leves: son aquellas no incluidas en los apartados anteriores que hacen necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector para evitar su agravamiento o que acaben provocando la aparición de nuevas deficiencias.

En relación con las instalaciones que requieran por su normativa específica la realización de inspecciones periódicas y/o la firma de contratos de mantenimiento, se considerará deficiencia leve no presentar la documentación acreditativa de haber realizado las inspecciones o las actuaciones de mantenimiento exigibles en los plazos que la normativa sectorial establezca.

2. Si se detectaran deficiencias graves o muy graves, el IAE deberá recoger las medidas a adoptar, las obras necesarias para subsanar las deficiencias y el plazo máximo en el que, a juicio del técnico informante, deben acometerse dichas obras.

3. Si del resultado de la inspección se detectan deficiencias en el edificio que impliquen la necesidad de declaración de ruina, el técnico informante deberá reflejarlo en este.

4. En todo caso, ante deficiencias que puedan suponer peligro inminente o un riesgo para la seguridad y, por lo tanto, exijan una intervención inmediata, el técnico informante deberá comunicar sin demora tal circunstancia al ayuntamiento correspondiente y la propiedad, proponiendo las medidas provisionales que esta debe adoptar de manera inmediata.

#### Artículo 14. *Efectos del resultado del informe*

1. El resultado desfavorable del IAE obliga a las personas propietarias a subsanar, en el plazo establecido, las deficiencias determinadas en este.

2. El ayuntamiento, a la vista de un resultado desfavorable del IAE y en función de la gravedad de las deficiencias, podrá dictar las órdenes de ejecución y subsanaciones pertinentes o adoptar las medidas de intervención administrativa que resulten adecuadas, de conformidad con la normativa aplicable en materia de disciplina urbanística y de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

3. Una vez subsanadas las deficiencias resultado de un IAE desfavorable, las personas obligadas deberán presentar un certificado, firmado por técnico/a competente, en el que se describan las obras que se realizaron para la subsanación de las deficiencias determi-



nadas en el IAE, con el fin de que el ayuntamiento haga constar esta circunstancia en el REGIAE y se modifique la valoración del estado de conservación del edificio.

4. La calificación energética del edificio y las condiciones de accesibilidad definidas en el IAE tienen carácter exclusivamente informativo, por lo que no requerirán de subsanación a efectos de este decreto, sin perjuicio de las obligaciones establecidas en la normativa sectorial o de lo que pueda disponer el ayuntamiento en cumplimiento de la normativa municipal.

#### Artículo 15. *Vigencia del informe de evaluación de los edificios*

1. De conformidad con el artículo 8 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el IAE tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de su elaboración, salvo que el ayuntamiento establezca una vigencia menor mediante una ordenanza municipal.

A los efectos de este decreto, se entenderá como fecha de elaboración del IAE la fecha de su firma por la persona que lo suscribe.

2. Para la renovación del IAE, las personas obligadas deberán encargar un nuevo IAE, que recogerá todas las variaciones o modificaciones que hubieran podido ser llevadas a cabo en este tiempo en el edificio. El plazo de presentación de este nuevo IAE en el ayuntamiento para su inscripción en el REGIAE será hasta el 31 de diciembre del año en el que finaliza su vigencia.

#### Artículo 16. *Validez del informe de evaluación de los edificios*

Solo serán válidos los IAE presentados en el ayuntamiento correspondiente y debidamente inscritos en el REGIAE.

#### Artículo 17. *Incumplimiento del deber de presentar el informe de evaluación de edificios*

De acuerdo con el artículo 7.4 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, el incumplimiento del deber de presentar el IAE en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuye la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

### CAPÍTULO III

#### **Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios**

#### Artículo 18. *Creación del Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios*

El REGIAE se crea como instrumento que sirva tanto para conocer el estado del parque de viviendas de Galicia como para diseñar las políticas públicas en materia de vivienda.



*Artículo 19. Naturaleza y funcionamiento del Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios*

1. El REGIAE es un registro de naturaleza administrativa que estará adscrito al IGVS y será público y único para toda la Comunidad Autónoma de Galicia. El IGVS velará por el adecuado funcionamiento del REGIAE.

2. En el REGIAE se inscribirán los IAE y se actualizarán los resultados del estado de conservación del edificio cuando corresponda, como consecuencia de las subsanaciones de las deficiencias encontradas en los IAE desfavorables, las renovaciones y las bajas de los informes.

3. Los ayuntamientos tramitarán la inscripción de dichos informes en el REGIAE y actualizarán los datos a partir de la documentación complementaria presentada por las personas obligadas que acrediten la subsanación de las deficiencias derivadas de los efectos de los IAE, así como las bajas motivadas por las causas definidas en el artículo 22.

*Artículo 20. Inscripción de los informes de evaluación de edificios y funcionamiento del Registro*

1. Las personas que tengan obligación de disponer del IAE, conforme a lo dispuesto en este decreto, deberán presentarlo en el ayuntamiento donde se encuentre el edificio, en el plazo establecido en el artículo 6.1, acompañado de la documentación descrita en el artículo 21 y de una solicitud de inscripción en el REGIAE.

2. El ayuntamiento correspondiente deberá inscribir en la aplicación informática del REGIAE el IAE presentado, en el plazo máximo de 3 meses, previa verificación del cumplimiento de los requisitos formales establecidos en este decreto. A tal efecto y en su caso, podrá requerir las subsanaciones oportunas antes de su inscripción, de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Una vez realizada la tramitación de la inscripción, el ayuntamiento deberá entregar a la persona interesada el certificado acreditativo que podrá generarse automáticamente desde la aplicación informática y en el que se recogerán los siguientes datos:

- a) Nombre y titulación de la persona técnica facultativa autora del IAE.
- b) Fecha de la elaboración del IAE.
- c) Referencia catastral.



- d) Dirección.
- e) Valoración del estado de conservación.
- f) Condiciones de accesibilidad.
- g) Calificación energética.
- h) Fecha de la inscripción en el REGIAE.
- i) Plazo de vigencia del IAE.

4. La inscripción de los IAE en el REGIAE no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración sobre la idoneidad técnica del contenido del informe. En todo caso, los ayuntamientos podrán hacer las comprobaciones o inspecciones que estimen oportunas y, en su caso, podrá acordar la baja del IAE del Registro siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 22.

5. No se admitirán a trámite para su inscripción informes condicionados o sin un pronunciamiento sobre su resultado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.

6. El IGVS, como organismo encargado de velar por el adecuado funcionamiento del REGIAE, en caso de que detectara alguna deficiencia, informará al ayuntamiento a los efectos de que proceda a su verificación y a la adopción de las medidas que estime oportunas.

#### Artículo 21. *Documentación y forma de presentar el IAE para su inscripción*

Para la inscripción del IAE en el REGIAE la persona propietaria o la persona que actúa en su representación deberá presentar, de manera presencial o electrónica, la solicitud correspondiente en el ayuntamiento, junto con la siguiente documentación:

a) El archivo generado por la aplicación informática puesta a disposición por el IGVS para la elaboración del IAE, en formato PDF, que deberá estar totalmente cumplimentado y firmado por la persona que elaboró dicho informe.

b) El informe de la certificación energética del edificio generado por los programas informáticos reconocidos, debidamente firmado por la persona que lo elaboró. En el caso de que el edificio ya cuente con una certificación de eficiencia energética en vigor e inscrita en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Galicia, se eximirá





de anexar este informe y bastará con indicar el número de ese registro en el informe de evaluación del edificio para su comprobación.

c) En el supuesto de que los ayuntamientos hagan uso de la posibilidad reconocida en el artículo 7.3, la documentación que contenga la información considerada en la normativa municipal.

#### Artículo 22. *Baja del REGIAE*

1. Serán causas de baja en el REGIAE las siguientes:

a) La inexactitud o falsedad en la documentación aportada o en el contenido del informe, tras la comprobación posterior efectuada por el ayuntamiento.

b) La declaración firme de ruina de un edificio, excepto que la normativa municipal establezca la necesidad de realizar el IAE en estos edificios.

c) La demolición del edificio.

d) La rehabilitación integral del edificio.

2. Las bajas pueden tramitarse de oficio por el ayuntamiento, con audiencia a las personas interesadas y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan; y también a instancia de las personas interesadas, que anexarán la documentación acreditativa de la circunstancia o causa que proceda de las determinadas en el párrafo anterior.

#### Artículo 23. *Información del REGIAE*

1. Respetando las limitaciones establecidas en la normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter personal, el IGVS pondrá a disposición de la ciudadanía un servicio de consulta de los datos de información pública de los edificios que contenga el REGIAE.

2. Los ayuntamientos podrán, además, obtener toda la información de los edificios contenida en el IAE y que se correspondan con su ámbito de competencias, así como la explotación de los datos de esta información, a través de la generación de estadísticas e informes.



Disposición adicional única. *Libro del edificio*

El IAE, la certificación acreditativa de su inscripción en el REGIAE, así como toda la documentación, en especial la complementaria relativa a la subsanación de las deficiencias detectadas en el caso de un informe desfavorable, se incorporará al libro del edificio.

Disposición transitoria primera. *Implantación gradual de la obligación del informe de evaluación de los edificios*

Los ayuntamientos que así lo consideren, en función del número y la antigüedad de los edificios de su municipio, así como de sus medios y necesidades, podrán establecer un calendario para la presentación gradual de los IAE de los edificios que, en la entrada en vigor de este decreto, ya cuenten con una antigüedad de más de 50 años y siempre que no supere los plazos siguientes:

- Hasta 1 año desde la entrada en vigor de este decreto, para los edificios catalogados.
- Hasta 3 años desde la entrada en vigor de este decreto, para el resto de los edificios con más de 50 años.

Disposición transitoria segunda. *Informes de evaluación de los edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto*

1. Los «informes de evaluación» elaborados de conformidad con el artículo 21 del Real decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, que sean anteriores a la entrada en vigor de este decreto, tendrán validez una vez sean inscritos en el REGIAE y su vigencia se contará desde la fecha de elaboración de este «informe de evaluación».

Para su inscripción, las personas obligadas deberán presentar la documentación de acuerdo con el artículo 21 y añadir el archivo digital en formato xml, generado por la aplicación informática en la que se elaboró. En el caso de presentar la documentación de manera presencial, este archivo deberá presentarse digitalmente en un medio de almacenamiento de información (CD, DVD, dispositivo USB u otros similares).

2. El IAE presentado en el ayuntamiento correspondiente con anterioridad a este decreto para dar cumplimiento de una normativa municipal tendrá la validez y la vigencia esta-



blecida en dicta normativa municipal. Una vez finalizada su vigencia, deberá renovarse el IAE de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Disposición transitoria tercera. *Inspecciones técnicas de edificios anteriores a la entrada en vigor de este decreto*

1. Si el edificio contara con una inspección técnica de edificios en vigor, en adelante ITE, podrán incorporarse los datos de esta al IAE sin necesidad de realizar una nueva inspección, siempre que el contenido mínimo de la ITE se ajuste a lo dispuesto en el presente decreto.

2. En caso de que el edificio contara con una ITE en vigor en los términos previstos en el apartado anterior, la vigencia de este IAE será de 10 años desde la fecha de la elaboración de la ITE.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo y de ejecución*

1. Se faculta a la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente decreto.

2. El IGVS queda habilitado para dictar las resoluciones e instrucciones necesarias para la actualización de las aplicaciones informáticas referidas en el artículo 5, así como para modificar el anexo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, ocho de abril de dos mil veintiuno

Alberto Núñez Feijóo  
Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto  
Conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda

