



Anteproxecto de Decreto polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na Comunidade Autónoma de Galicia

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. Polo tanto, é competencia autonómica establecer o marco xeral da regulación do informe de avaliación dos edificios, dentro do seu ámbito territorial.

Este decreto pretende desenvolver o informe de avaliación de edificios como instrumento que acredita a situación na 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 servir de soporte aos usos a que están destinados e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente esixibles. 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 do propietario do solo, cuxo contido expresa unha manifestación da función social da propiedade.

Correspóndelle a administración municipal a competencia para velar polo cumprimento da obriga de conservación, de acordo co artigo 13 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, así como as ordes de execución que obriguen as persoas propietarias de bens inmobles a realizar 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 será de utilidade para as políticas autonómicas de vivenda, así como para a labor da Administración municipal. Para estes efectos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo pon a disposición as aplicacións informáticas de carácter público, accesibles ao persoal técnico para a elaboración dos Informes de Avaliación de Edificios, aos concellos para a xestión da inscrición dos ditos informes no Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios e á cidadanía para a información dos edificios obrigados á realización do IAE.

Coa aprobación deste decreto, e máis alá 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 servirá como un 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.

A disposición adicional única contén unha referencia expresa ao Libro do Edificio, ao que 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 aos que se deben someter as persoas propietarias ou comunidades de propietarios/as 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 debe 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/oído o Consello Consultivo de Galicia, logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia, na súa reunión do día.....2019,

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

1. O decreto será de aplicación aos edificios 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.
2. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencia, velarán pola obriga do cumprimento da elaboración dos IAE, tramitarán a inscrición dos ditos informes no REGIAE e actualizarán os datos a partir da documentación complementaria das esixencias derivadas dos efectos dos IAE.

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 propietarios/as ou as agrupacións de comunidades de propietarios/as dos edificios que se atopen nalgunha das seguintes situacións:

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

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.





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 ou uso predominante.

2. As persoas propietarias sinaladas no apartado anterior deberán dispoñer do IAE e rexistralo na forma e prazo establecidos neste decreto.

3. A persoa propietaria de vivendas incluídas nun edificio que teña que dispoñer do IAE, no caso da súa transmisión ou alugamento, deberá entregarlle á persoa adquirinte ou arrendataria, cando así llo requira, unha copia do dito informe asinado polo persoal técnico competente en papel ou en formato dixital.

Artigo 4 *Determinación da antigüidade dos edificios*

1. A antigüidade dos edificios sometidos á obriga de dispoñer do IAE acreditarase mediante a data que conste nos seguintes documentos, segundo a seguinte orde de prelación:

- a) Licenza de primeira ocupación.
- b) Escritura de declaración de obra nova rematada
- c) Certificado final de obra.
- d) Cédula ou resolución de cualificación definitiva como vivendas protexidas.
- e) Certificación catastral.
- f) Por calquera outro medio de proba admisible en dereito ou por estimación técnica en función da tipoloxía e características construtivas da edificación.

2. A antigüidade dos edificios nos que se acometeran 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 das seguintes obras:

- a) Renovación ou adecuación global da estrutura, dos elementos construtivos e instalacións do edificio de xeito que quede garantida a súa estabilidade, solidez, resistencia mecánica e a seguridade de utilización.
- b) Adecuación funcional, que garanta, como mínimo, o cumprimento dos requisitos básicos establecidos no Código Técnico da Edificación.

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

1.O IGVS habilitará unha aplicación informática para a elaboración do IAE polo persoal técnico competente, trala oportuna inspección visual do edificio obxecto do IAE. Unha vez cubertos os datos obtidos na aplicación, poderase xerar 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 incluírá 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 elaborarse no prazo máximo dun ano dende que alcancen 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 elaborárase baixo a responsabilidade do persoal técnico 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.

Artigo 7. Contido do informe de avaliación dos edificios

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, nos seguintes apartados:
 - a) Datos de identificación do edificio e do persoal técnico facultativo que subscribe o IAE
 - b) Estado de conservación do edificio
 - c) Condicións básicas de accesibilidade universal do edificios
 - d) Certificación da 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 das súa referencia catastral e a súa identificación rexistral a través do Código rexistral único (CRU) ao que se refire o artigo 9 da Lei hipotecaria.
3. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencia, poderán establecer un contido maior ao determinado no apartado 1, engadindo calquera outra información que consideren relevante sobre as características ou o estado do edificio.

Artigo 8. A avaliación do estado de conservación do edificio

1. No apartado do estado de conservación do edificio do informe avaliarase o estado xeral do edificio, dos seus elementos estruturais, construtivos e das instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, constatando as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar.
2. Cando no edificio ou nas vivendas existan instalacións que, de acordo coa súa regulamentación específica e para garantir a súa seguridade ou nivel de eficiencia, requiran que as persoas propietarias teñan contratado o seu mantemento ou a realización de inspeccións periódicas por parte de empresas cualificadas, no IAE deberá indicarse se os ditos requisitos foron cumpridos e, en caso contrario, as medidas a adoptar para garantir o cumprimento das determinacións regulamentarias e, no seu caso, as condicións necesarias para a posta en funcionamento das ditas instalacións.
3. No caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, no IAE deberase cumprimentar o apartado específico para estes efectos no que 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. As condicións básicas de accesibilidade universal do edificio

1. No apartado das condicións básicas de accesibilidade universal do edificio deberase avaliar o cumprimento da normativa de accesibilidade do edificio e a enumeración dos elementos que incumpren o disposto no documento básico de seguridade de utilización e accesibilidade (DB-SUA 9) do código técnico da edificación e na normativa de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e a utilización do edificio.
2. Se o edificio fose tecnicamente inaccesible, determinarase xustificadamente se pode mellorar as súas condicións de accesibilidade mediante axustes razoables que non supoñan unha carga desproporcionada nos termos establecidos no texto refundido da Lei do solo e



rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro. No caso de que o edificio fose susceptible da realización de axustes razoables, estes indicaranse no informe.

Artigo 10. A certificación da eficiencia enerxética do edificio

1. A certificación enerxética do edificio realizarase aos edificios que conteñan uso residencial 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, estarase ao que se dispoña nesa normativa.
2. A certificación elaborase cumprindo as determinacións da normativa que regula a elaboración da certificación de eficiencia enerxética do edificio en relación ao emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética, a toma de datos e aos técnicos competentes.
3. Se o edificio xa contase 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 houberen variacións que modificasen as características enerxéticas deste, bastará con incorporar ao IAE os datos desta certificación e o seu número de rexistro.
4. A realización do IAE e a súa inscrición no REGIAE non exime ás persoas propietarias de inscribir o certificado de eficiencia enerxética no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, se estiveran 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 privativos, se ben no relativo á certificación enerxética estarase ao disposto no artigo anterior. No caso de edificios sometidos ao réxime de propiedade horizontal e que contén con varios portais para os que se constituísen comunidades de propietarios/as independentes, poderá efectuarse unha avaliación por cada comunidade ou portal. En todos os casos incluíranse todas as plantas, dende a cimentación á cuberta do edificio, independentemente de que algunha delas supere o ámbito do edificio como garaxes mancomunados ou plantas de uso distinto ao residencial.
2. Se o persoal técnico facultativo que elabora o IAE na súa inspección non puidese acceder á totalidade das vivendas ou locais, deberá reflectir tal circunstancia no informe, indicando se supón algunha limitación ao seu contido técnico e, no seu caso, á validez do informe para o conxunto do edificio.





3. Para a avaliación do estado de conservación do edificio a que se refire o artigo 8.1, constataranse as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar coa inspección visual.
4. No caso das instalacións que requiran, de acordo coa súa normativa de aplicación, unha inspección técnica específica, o persoal técnico que efectúe a avaliación do edificio limitarase a requirirles ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación dos correspondentes contratos de mantemento, os boletíns, os informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das esixencias propias de cada instalación.
5. Non é obxecto da avaliación a detección de vicios ou danos ocultos. Cando os datos obtidos da inspección visual non sexan suficientes para valorar as deficiencias detectadas, o persoal técnico poderá propoñer no IAE a necesidade de elaborar un estudo pormenorizado e a realización das probas ou ensaios que considere necesarias para efectuar a diagnose das patoloxías detectadas, a súa orixe e as medidas a adoptar para emendalas.
6. Agás nos casos en que impliquen a necesidade de declaración de ruína da edificación, a existencia no edificio de deficiencias graves ou moi graves, segundo o indicado no artigo 12, suporá a necesidade da realización das obras precisas para emendar as ditas deficiencias e, nalgún caso, poderán requirir a adopción previa de medidas cautelares.

Artigo 12. 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 inminente 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 estar clasificadas como deficiencias moi graves segundo a definición anterior, afectan de xeito importante á salubridade e funcionalidade do edificio ao producirse un proceso de perda das prestacións básicas orixinarias que fai precisa unha intervención correctora que exceda do 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 á salubridade e funcionalidade do edificio.
 - c) Deficiencias leves: son aquelas non incluídas nos apartados 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 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 esixibles nos prazos que a normativa sectorial estableza.

2. No caso de que se detecten deficiencias graves ou moi graves, o IAE deberá recoller as medidas cautelares a adoptar, as obras necesarias para emendar as deficiencias e o prazo máximo no que, a xuízo do/a técnico/a redactor/a, deben acometerse as ditas obras.

Artigo 13 . Resultado do informe de avaliación dos edificios

O persoal técnico facultativo que realice o IAE 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 no que se indicará se o edificio cumpre ou non as condicións básicas de accesibilidade.

En caso de que non as satisfaga, o persoal técnico facultativo redactor do IAE deberá manifestar se o edificio é ou non susceptible de que se poidan realizar nel axustes razoables en materia de accesibilidade e, no primeiro caso, cales son os axustes que se poderían realizar e o seu importe estimado.

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 demanda e de consumo de enerxía referidos en letra e en kWh/m².ano.

Artigo 14. Efectos do resultado do informe

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

2. Unha vez emendadas as deficiencias resultado do informe desfavorable, as persoas obrigadas deberán presentar un certificado técnico no que se recolla a descrición das obras realizadas para a emenda das deficiencias detectadas no IAE, co fin de que dende o concello



se poida rexistrar esta circunstancia e se poida modificar a valoración do estado de conservación do edificio na aplicación do REGIAE.

3. As condicións de accesibilidade e a cualificación enerxética do edificio definidas no IAE teñen carácter exclusivamente informativo e non serán obxecto de valoración polo que non requirirán de emenda das súas condicións, sen prexuízo do que poida dispoñer o concello en cumprimento da normativa sectorial ou 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 encargarse un novo IAE, que recollerá todas as variacións ou modificacións que puideran ser levadas a cabo neste tempo no edificio. O prazo de presentación deste novo IAE no concello para a súa inscrición no REGIAE será de 6 meses dende a data de finalización da 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

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

O REGIAE créase como un 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 Edifícios*

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 inscribíranse os IAE e as súas actualizacións entre as que se inclúen a emenda das deficiencias en IAE desfavorables, as renovacións, as baixas e, se fose o caso, as revogacións das inscricións como consecuencia das revisións ou inspeccións realizadas con posterioridade á súa inscrición.
3. Os concellos tramitarán a inscrición dos ditos informes no REGIAE e actualizarán os datos a partir da documentación complementaria das esixencias derivadas dos efectos dos IAE.

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

1. As persoas que teñan obriga de dispoñer do IAE, conforme ao disposto neste decreto, deberán presentalo no concello onde se encontre o edificio xunto c.. En reunha solicitude de inscrición no REGIAE, acompañado da documentación descrita no artigo 21.
2. Previa verificación do cumprimento dos requisitos establecidos neste decreto, o concello correspondente deberá inscribir estes IAE na aplicación informática do REGIAE no prazo máximo de dous meses dende a súa presentación.
3. Unha vez realizada a tramitación da inscrición, o concello deberá entregar a persoa interesada o certificado acreditativo, que se xerará dende a aplicación informática, no que se recollerán os seguintes datos:
 - a) Nome e titulación do/a técnico/a facultativo/a autor/a do IAE
 - b) Data de emisión do IAE
 - c) Referencia catastral
 - d) Enderezo
 - e) Valoración do estado de conservación
 - f) Condicións de accesibilidade
 - g) Cualificación enerxética
 - h) Data da inscrición no REGIAE
 - i) Prazo de vixencia do IAE.
4. A inscrición no REGIAE dos IAE non suporá, en ningún caso, a conformidade da Administración co contido do dito informe, que poderá ser comprobado posteriormente mediante o control ou a inspección do concello que, no seu caso, poderá acordar a baixa do IAE do Rexistro seguindo o procedemento indicado no artigo 22.





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

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

Para a inscrición do IAE no REGIAE o propietario ou o seu representante deberá presentar, de xeito presencial ou electrónico, a solicitude correspondente no concello, xunto coa seguinte documentación:

- a) O arquivo xerado pola aplicación informática para elaboración do IAE en formato *.pdf*, que deberá estar totalmente cumprimentado 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 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 do rexistro 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 para solicitar a inscrición ou renovación no REGIAE.
 - b) A non presentación da renovación do IAE en tempo e forma.
2. A baixa tramitarase de oficio con audiencia ás persoas interesadas e sen prexuízo das sancións que, de ser o caso, procedan.

Artigo 23. *Información do REGIAE*

1. Respectando as limitacións establecidas na normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter persoal, o IGVS porá a 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 estadísticas 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, incorporárase ao Libro do Edificio.

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

1. As persoas propietarias ou comunidades de propietarios/as de edificios de tipoloxía residencial colectiva cunha antigüidade de máis de 50 anos na entrada en vigor do presente decreto deberán contar co IAE e presentalo no concello correspondente nun prazo máximo de 12 meses a contar dende a entrada en vigor deste decreto.
2. As persoas obrigadas que xa contan cun IAE presentado no concello correspondente con anterioridade a este decreto para dar cumprimento dunha normativa municipal terán a validez e vixencia establecida na dita normativa municipal. Unha vez rematada a súa vixencia, deberán renovar o IAE, de acordo co establecido neste decreto.

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

1. Os IAE realizados de conformidade co establecido no 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 sexan rexistrados e súa vixencia contarase dende a data de emisión deste IAE.
2. Para a súa inscrición deberán presentar a documentación de acordo co artigo 21 e engadir o arquivo dixital en formato .xml, xerado pola aplicación informática na que se elaborou. No caso de presentar a documentación en papel, de xeito presencial, este arquivo deberá presentarse dixitalmente nun medio de almacenamento de información (CD, DVD, dispositivo USB ou outros similares).

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

1. Se o edificio contase 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 contase cunha ITE en vigor nos termos previstos no apartado anterior, a vixencia do IAE será de 10 anos desde a data de emisión da ITE.



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

1. Facúltase á 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.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor*

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

Santiago de Compostela, de de 2019

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto
Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda