



Concello da Coruña

Área / Unidad SERVIZO DE REHABILITACIÓN E VIVENDA CONSERVACION DE LA EDIFICACION Y RUINAS	Documento 64019I073A	
Código de verificación  082B 0G6E 4U6R 3Q3E 0VBX	Expediente 640/2025/288	
	Fecha 03-07-2025	

INSTRUCCIÓN PARA A TRAMITACIÓN DOS INFORMES DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS (IAE) CON RESULTADO FAVORABLE

ANTECEDENTES

No Concello da Coruña están obrigados a presentar o Informe de Avaliación do Edificio (IAE) os inmobles cunha antigüidade superior a 50 anos e/ou que estean catalogados, coas excepcións dos que estean nas normas zonais 6 e 7, ou contén cunha declaración firme de ruína.

En particular, e atendendo exclusivamente á antigüidade dos inmobles segundo a súa información catastral, estímase que ata finais do ano 2025 deben ter presentado o IAE un total de 10146 inmobles, e esta cantidade incrementarase cada ano cos que acaden a antigüidade de 50 anos, ou de xeito máis residual, resulten catalogados; así mesmo, a estes inmobles, uníranse aqueles aos que ano a ano lles venza o IAE transcorridos os 10 anos de vixencia dos informes.

Na actualidade, estímase que están presentados xa no Concello da Coruña mais de 2.000 IAE, dos cales case un 75%, o que constitúe a súa meirande parte, teñen un resultado favorable.

En tanto o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios (REGIAE) constitúe un rexistro público de acceso para toda a cidadanía aos efectos oportunos, meramente informativos ou con outras finalidades como pode ser que se precise a inscrición para a obtención de axudas públicas ou a para formalización doutros actos xurídicos (formalización de contratos de compravenda ou aluguer, de hipotecas, de seguros, etc.), o elevado número de inmobles obrigados á presentación ou renovación do IAE esixe que o procedemento para a súa tramitación sexa o suficientemente áxil para permitir a inscrición dos IAE no REGIAE no prazo de tres meses establecido na normativa reguladora, e que agora non se está a cumprir.

Á vista do exposto, e tendo en conta o elevado volume de informes presentados e por presentar que se prevé no Concello, estímase que unha medida que facilitaría a axilización da tramitación dos expedientes sería que os IAE con resultado favorable, con ou sen deficiencias leves, se puideran inscribir e certificar no REGIAE, e archivarase o seu expediente, sen necesidade do previo informe da Oficina técnica municipal sobre o IAE presentado que se ven emitindo ata a actualidade.

NORMATIVA REGULADORA

A presentación do informe de avaliación dos edificios (IAE) régulase nos artigos 5 ao 10 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (DOG núm. 83, do 02/05/2019 e BOE núm. 126, do 27/05/2019), e no Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o dito IAE e se crea o Rexistro galego destes informes (REGIAE) (DOG núm. 73, do 20/04/2021). Ademais, no termo municipal da Coruña é de aplicación tamén o establecido no Título II da Ordenanza municipal de conservación e rehabilitación de inmobles (BOP da Coruña núm. 54, do 21/03/2022).

O apartado 2º do artigo 6 do Decreto 61/2021 sinala o seguinte:

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 da persoa que o subscriba.



Segundo o artigo 12 do mesmo decreto, no IAE 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.
(...)

E segundo o apartado 2º o artigo 14 do mesmo decreto,

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.

Finalmente os apartado 2º e 4º do artigo 20 do mesmo decreto establecen:

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.

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.

Á súa vez, o artigo 45 da ordenanza municipal regula tamén os efectos da presentación do IAE:

1. Se a conclusión do IAE é favorable, ademais da certificación establecida na normativa autonómica, o Concello facilitaralle á propiedade do edificio un elemento identificativo que acreditará que o inmovible ten un IAE favorable así como a súa vixencia, que se colocará nun lugar visible da fachada.

2. Se a conclusión do IAE é desfavorable, xerará a apertura dun procedemento de deficiencias ou, de ser o caso, de ruína dos regulados no título I desta ordenanza, coa obriga de pagar a taxa correspondente á tramitación dese procedemento consecuente.

No caso de que o IAE teña un resultado desfavorable, tanto o Decreto 61/2021 coma a ordenanza municipal reguladora remiten á apertura dun procedemento de deficiencias ou, de ser o caso, de ruína, e nos que en función da gravidade das deficiencias, o concello 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.

A ordenanza municipal regula no seu Título I os procedementos de deficiencias e ruínas, e para ambos recolle a necesidade da emisión dun informe técnico polos servizos municipais (artigos 12.1, 24.3.b e 27.1)

Pola contra, ningunha destas normas reguladoras esixe a emisión dun informe técnico por parte dos servizos municipais sobre os IAE de resultado favorable, con ou sen deficiencias, sinalándose expresamente nos artigos 6.2 e 20.4 do Decreto 61/2021 que o IAE elaborase baixo a responsabilidade da persoa que o subscriba, e que a inscrición dos IAE no REGIAE non suporá, en ningún caso, a conformidade da Administración sobre a idoneidade técnica do contido do informe, sendo a única obriga de revisión polo concello a verificación do cumprimento dos requisitos formais do documento (art. 20.2)



Concello da Coruña

En consecuencia, e ao abeiro desta normativa reguladora, ditase a presente instrución para definir o procedemento a seguir na inscrición no REGIAE dos IAE favorables, con ou sen deficiencias leves, no prazo mais breve posible, e en todo caso dentro dos tres meses establecidos no artigo 20.2 do Decreto 61/2021.

PROCEDEMENTO

- 1.- Incorporar o IAE presentado ao seu expediente.
- 2.- Comprobar que o IAE está presentado pola propiedade ou persoa debidamente autorizada e asinado por técnico competente.
- 3.- Comprobar que o IAE elaborouse segundo o modelo que figura no anexo do Decreto 61/2021, e que o seu contido é o establecido no seu artigo 21 e no 48 da ordenanza municipal reguladora (comprobación formal).
- 4.- Comprobar no apartado *1.4 Valoración final do estado de conservación do edificio* do IAE que o resultado é *Favorable* (con ou sen deficiencias leves), e que o contido dos apartados *1.3 Deficiencias detectadas* e *1.6 Existencia de perigo ou risco inminente para a seguridade* do documento corresponde co dito resultado, non declarándose expresamente ningunha situación de perigo ou risco.
- 5.- No caso de que o contido do IAE non corresponda co seu resultado, requirirase á propiedade para que achegue unha certificación asinada polo/a técnico/a redactor/a do IAE que ratifique expresamente a valoración final do estado de conservación do edificio como *Favorable* ou, no seu caso, a rectifique.
- 5.- Unha vez comprobada a correspondencia entre o contido do IAE e o seu resultado, ou ratificado este polo seu redactor, procederá dar de alta o IAE no REGIAE e emitir o seu certificado de inscrición.
- 6.- Ditar o oficio de arquivo do expediente achegando o certificado de inscrición.

Na Coruña, na data da sinatura electrónica do presente documento

A Directora da Área de Urbanismo
María Gloria de la Montaña Alcántara-García