



Anteproyecto de Decreto por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea su registro en la Comunidad Autónoma de Galicia

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 desarrollar 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 que están destinados y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles. Deber 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 el deber de mantenerlas en buen estado de conservación, mantenimiento y seguridad.

El deber de conservación viene definido por la jurisprudencia como un deber básico del propietario del suelo, cuyo contenido expresa una manifestación de la función social de la propiedad.

Le corresponde la administración municipal la competencia para velar por el cumplimiento del deber de conservación, 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.





Con el 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 obligatoriedad y su vigencia, además de anticipar la creación de un registro para la inscripción de estos informes que será de utilidad para las políticas autonómicas de vivienda, así como para la labor de la Administración municipal. A estos efectos, el Instituto Galego da Vivenda e Solo pone a disposición las aplicaciones informáticas de carácter público, accesibles al personal técnico para la elaboración de los Informes de Evaluación de Edificios, a los ayuntamientos para la gestión de la inscripción de dichos informes en el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios y a la ciudadanía para la información de los edificios obligados a la realización del IAE.

Con la aprobación de este decreto, y más allá del cumplimiento de los deberes derivados 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 servirá como un 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, los deberes 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 del deber 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 personas propietarias o comunidades de propietarios/las 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 ha tramitado 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 debe presidir toda actuación normativa de las Administraciones



Públicas. En esta línea ha sido sometido a la consulta pública, así como al trámite de información pública y de audiencia.

De conformidad con todo lo expuesto anteriormente, hace falta 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, por propuesta de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo/oído el Consello Consultivo de Galicia, después de la deliberación del Consello da Xunta de Galicia, en su reunión del día.....2019,

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*

1. El decreto será de aplicación a los edificios 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.
2. Los ayuntamientos, dentro de su ámbito de competencia, velarán por el deber del cumplimiento de la elaboración de los IAE, tramitarán la inscripción de dichos informes en el REGIAE y actualizarán los datos a partir de la documentación complementaria de las exigencias derivadas de los efectos de los IAE.



Artículo 3. Deberes 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 propietarios/las o las agrupaciones de comunidades de propietarios/las de los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

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

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.

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

2. Las personas propietarias señaladas en el apartado anterior deberán disponer del IAE y registrarlo en la forma y plazo establecidos en este decreto.

3. La persona propietaria de viviendas incluidas en un edificio que tenga que disponer del IAE, en el caso de su transmisión o alquiler, deberá entregarle a la persona adquirente o arrendataria, cuando así se lo requiera, una copia de dicho informe firmado por el personal técnico competente en papel o en formato digital.

Artículo 4 Determinación de la antigüedad de los edificios

1. La antigüedad de los edificios sometidos al deber de disponer del IAE se acreditará mediante la fecha que conste en los siguientes documentos, según el siguiente orden de prelación:

a) Licencia de primera ocupación.

b) Escritura de declaración de obra nueva finalizada

c) Certificado final de obra.

d) Cédula o resolución de calificación definitiva como viviendas protegidas.

e) Certificación catastral.

f) Por cualquier otro medio de prueba admisible en derecho o por estimación técnica en función de la tipología y características constructivas de la edificación.

2. La antigüedad de los edificios en los que se hubieran acometido obras de rehabilitación integral se contará a partir del final 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 las siguientes obras:

a) Renovación o adecuación global de la estructura, de los elementos constructivos e instalaciones del edificio de manera que quede garantizada su estabilidad, solidez, resistencia mecánica y la seguridad de utilización.

b) Adecuación funcional, que garantice, como mínimo, el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

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

1. El IGVS habilitará una aplicación informática para la elaboración del IAE por el personal técnico competente, tras la oportuna inspección visual del edificio objeto del IAE. Una vez cubiertos los datos obtenidos en la aplicación, se podrá generar 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 elaborarse en el plazo máximo de un año desde que alcancen 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 del personal técnico 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 el deber del cumplimiento de la elaboración de los IAE.

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 y del personal técnico facultativo que suscribe el IAE
 - b) Estado de conservación del edificio
 - c) Condiciones básicas de accesibilidad universal del edificios
 - d) Certificación de la 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. La 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 que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar.
2. Cuando en el edificio o en las viviendas existan instalaciones que, de acuerdo con su reglamentación específica y para garantizar su seguridad o nivel de eficiencia, requieran que las personas propietarias hayan contratado su mantenimiento o la realización de inspecciones periódicas por parte de empresas cualificadas, en el IAE deberá indicarse si dichos requisitos



se han cumplidos y, en caso contrario, las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de las determinaciones reglamentarias y, en su caso, las condiciones necesarias para la puesta en funcionamiento de dichas instalaciones.

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. Las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio

1. En el apartado de las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio se deberá evaluar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad del edificio y la enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA 9) del código técnico de la edificación y en la normativa de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio.

2. Si el edificio fuera técnicamente inaccesible, se determinará justificadamente si puede mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante ajustes razonables que no supongan una carga desproporcionada 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. En caso de que el edificio fuera susceptible de la realización de ajustes razonables, estos se indicarán en el informe.

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 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 estará 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 hubieran variaciones que modificaran las características energéticas de éste, 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 hubieran estado 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 privativos, si bien en lo relativo a la certificación energética se estará a lo dispuesto en el artículo anterior. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y que cuenten con varios portales para los que se hubieran constituido comunidades de propietarios/as independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal. En todos los casos se incluirán todas las plantas, desde la cimentación a la cubierta del edificio, independientemente de que alguna de ellas supere el ámbito del edificio como garajes mancomunados o plantas de uso distinto al residencial.

2. Si el personal técnico facultativo que elabora el IAE en su inspección no pudiera acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe, indicando si supone alguna limitación a su contenido técnico y, en su caso, a la validez del informe para el conjunto del edificio.

3. Para la evaluación del estado de conservación del edificio a que se refiere el artículo 8.1, se constatarán las patologías o deficiencias que se puedan apreciar con la inspección visual.

4. En el caso de las instalaciones que requieran, de acuerdo con su normativa de aplicación, una inspección técnica específica, el personal técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerirles a las personas usuarias, propietarias o administradoras la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, los boletines, los informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

5. No es objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el personal técnico podrá proponer en el IAE la necesidad de elaborar un estudio pormenorizado y la realización de las pruebas o ensayos que considere necesarias para



efectuar la diagnosis de las patologías detectadas, su origen y las medidas a adoptar para enmendarlas.

6. Excepto en los casos en que impliquen la necesidad de declaración de ruina de la edificación, la existencia en el edificio de deficiencias graves o muy graves, según lo indicado en el artículo 12, supondrá la necesidad de la realización de las obras precisas para enmendar dichas deficiencias y, en en algún caso, podrán requerir la adopción previa de medidas cautelares.

Artículo 12. 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 inminente 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 enmendarse, 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 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. En caso de que se detecten deficiencias graves o muy graves, el IAE deberá recoger las medidas cautelares a adoptar, las obras necesarias para enmendar las deficiencias y el plazo máximo en el que, a juicio del/la técnico/a redactor/la, deben acometerse dichas obras.



Artículo 13 . *Resultado del informe de evaluación de los edificios*

El personal técnico facultativo que realice el IAE 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 las satisfaga, el personal técnico facultativo redactor del IAE deberá manifestar si el edificio es o no susceptible de que se puedan realizar en él ajustes razonables en materia de accesibilidad y, en el primero caso, cuáles son los ajustes que se podrían realizar y su importe estimado.

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 KgCO₂/m².año, así como los indicadores globales de demanda y de consumo de energía referidos en letra y en kWh/m².año.

Artículo 14. *Efectos del resultado del informe*

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

2. Una vez enmendadas las deficiencias resultado del informe desfavorable, las personas obligadas deberán presentar un certificado técnico en el que se recoja la descripción de las obras realizadas para la enmienda de las deficiencias detectadas en el IAE, con el fin de que desde el ayuntamiento se pueda registrar esta circunstancia y se pueda modificar la valoración del estado de conservación del edificio en la aplicación del REGIAE.

3. Las condiciones de accesibilidad y la calificación energética del edificio definidas en el IAE tienen carácter exclusivamente informativo y no serán objeto de valoración por lo que no requerirán de enmienda de sus condiciones, sin perjuicio del que pueda disponer el ayuntamiento en cumplimiento de la normativa sectorial o 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 de 6 meses desde la fecha de finalización de la vigencia.

Artículo 16. Validez del informe de evaluación de los edificios

Sólo 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 un 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 sus actualizaciones entre las que se incluyen la enmienda de las deficiencias en IAE desfavorables, las renovaciones, las bajas y, en su caso, las revocaciones de las inscripciones a consecuencia de las revisiones o inspecciones realizadas con posterioridad a su inscripción.
3. Los ayuntamientos tramitarán la inscripción de dichos informes en el REGIAE y actualizarán los datos a partir de la documentación complementaria de las exigencias derivadas de los efectos de los IAE.

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

1. Las personas que tengan deber de disponer del IAE conforme a lo dispuesto en este decreto deberán presentarlo en el ayuntamiento donde se encuentre el edificio junto con una solicitud de inscripción en el REGIAE, acompañado de la documentación descrita en el artículo 21.
2. Previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto, el ayuntamiento correspondiente deberá inscribir estos IAE en la aplicación informática del REGIAE en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.
3. Una vez realizada la tramitación de la inscripción, el ayuntamiento deberá entregar a la persona interesada el certificado acreditativo, que se generará desde la aplicación informática, en el que se recogerán los siguientes datos:
 - a) Nombre y titulación del/la técnico/a facultativo/a autor/la del IAE
 - b) Fecha de emisión 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 en el REGIAE de los IAE no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido de dicho informe, que podrá ser comprobado posteriormente mediante el control o la inspección del ayuntamiento que, en su caso, podrá acordar la baja del IAE del Registro siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 22.





5. 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 el propietario o su representante 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 para 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 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 adjuntar este informe y bastará con indicar el número del registro 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 para solicitar la inscripción o renovación en el REGIAE.
- b) La no presentación de la renovación del IAE en tiempo y forma.

2. La baja se tramitará de oficio con audiencia a las personas interesadas y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan.

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 enmienda de las deficiencias detectadas en el caso de un informe desfavorable, se incorporarán al Libro del Edificio.

Disposición transitoria primera. *Implantación del deber del informe de evaluación de los edificios*

1. Las personas propietarias o comunidades de propietarios/las de edificios de tipología residencial colectiva con una antigüedad de más de 50 años a la entrada en vigor del presente decreto deberán contar con el IAE y presentarlo en el ayuntamiento correspondiente en un plazo máximo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor de este decreto.
2. Las personas obligadas que ya cuenten con un IAE presentado en el ayuntamiento correspondiente con anterioridad a este decreto para dar cumplimiento de una normativa municipal tendrán la validez y vigencia establecida en dicha normativa municipal. Una vez finalizada su vigencia, deberán renovar el IAE, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

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

1. Los IAE realizados de conformidad con lo establecido en el 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 registrados y su vigencia se contará desde la fecha de emisión de este IAE.
2. Para su inscripción 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 ha elaborado. En el caso de presentar la documentación en papel, de manera presencial, este archivo deberá presentarse digitalmente en un medio de almacenamiento de información (CD, DVD, dispositivo USB u otros similares).

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 ésta 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 del IAE será de 10 años desde la fecha de emisión 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, de de 2019

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto
conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda