



INFORME DE LEGALIDADE DA SECRETARÍA XERAL TÉCNICA SOBRE O PROXECTO DE DECRETO POLO QUE SE DESENVOLVE O INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS E SE CREA O SEU REXISTRO NA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA

En cumprimento do disposto no artigo 43.2 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, esta Secretaría Xeral Técnica emite o seguinte,

INFORME

1. Obxecto

Constitúe o obxecto do presente proxecto de Decreto polo que se desenvolve o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na comunidade autónoma de Galicia

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 renovacións 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 conterá toda a súa información. Para estes efectos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo pon a disposición as aplicacións informáticas de carácter público, accesibles 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.

2. Marco normativo e competencial

Conforme cos principios reitores establecidos nos artigos 47 e 148.1.3º e 13º da Constitución española, o artigo 27.3 do Estatuto de autonomía para Galicia atribúe á Comunidade Autónoma de Galicia a competencia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda.

Correspóndelle á consellería competente en materia de vivenda e solo, a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), no marco do establecido no artigo 4 da Lei 3/1988, de 27 de abril, de creación do referido Instituto e consonte coa súa estrutura orgánica, aprobada polo Decreto 42/2019, de 28 de marzo, as competencias e funcións en materia de vivenda, e a elaboración de disposicións para o establecemento, desenvolvemento e xestión da política de vivenda e solo.

3. Principios de boa regulación

De acordo co artigo 129.1 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, a adecuación os principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia xustifícase na memoria xustificativa do presente proxecto de decreto.





Así mesmo, obsérvase o cumprimento do resto do mandato contido no artigo 129 da Lei 39/2015:

- En virtude dos principios de necesidade e eficacia, a xustificación da necesidade normativa e os fins perseguidos figuran na memoria xustificativa.
- O proxecto respecta a lexislación básica comunitaria e estatal na materia, garantindo o principio de seguridade xurídica.

4. Estrutura do proxecto normativo

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.

5. Tramitación

O proxecto de decreto tramitase de conformidade co disposto nos artigos 40 a 44 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e o sector público autonómico de Galicia.

No expediente conséntase que de acordo co disposto no artigo 41.2 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, o proxecto de decreto acompáñase dos seguintes documentos, correspondentes á fase inicial da tramitación:

- Acordo de inicio (06/06/2019).
- Consulta pública previa no portal da Transparencia do 07/06/2019 o 21/06/2019, non se recibiu ningunha achega.
- Autorización inicio tramitación do Consello da Xunta (06/06/2019)
- Memoria Económico-financeira (30/09/2019).
- Memoria Xustificativa (30/09/2019).
- Táboa de Vixencias (30/09/2019).
- Aprobación Inicial (04/04/2019).

Na fase intermedia da tramitación foi sometido a os seguintes trámites:

- Trámite de audiencia e Información pública a determinadas administracións, corporacións ou entidades.
 - Trámite de Audiencia (22/10/2019), cun prazo de quince días.





- Información pública e transparencia (23/10/2019 _ 12/11/2019).DOGA do 22/10/2019.
- Informe sobre os trámites de consulta pública e audiencia, no que se analizan as alegacións presentadas.

Informes e ditames: Durante a tramitación pronunciáronse sobre o proxecto os seguintes órganos:

- Informe da Dirección Xeral da Función Pública de 31 de xullo de 2020
- Informe da Dirección Xeral de Avaliación e Reforma Administrativa de 9 de xullo de 2020
- Informe da Dirección Xeral competente en materia de orzamentos de 15 de xullo de 2020.
- Informe sobre impacto de xénero da Secretaría Xeral de Igualdade de 8 de xullo de 2020.

Na fase final da tramitación, o expediente remítese a o preceptivo informe da Asesoría Xurídica da Xunta de Galicia, emitíndose o informe en data 18 de novembro do 2020. As observacións do informe da Asesoría Xurídica foron incorporadas ao texto, de conformidade co informe emitido polo Instituto Galego da Vivenda e o Solo, do día 18 de xaneiro do 2021.

A vista do anterior, e unha vez contrastada toda a documentación que consta no expediente, compróbase que a actuación desta Administración, tanto en canto á finalidade da norma como en canto á tramitación do expediente, adecouose aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, tal e como esixe o artigo 129.1 da Lei39/2015, do 1 de outubro, de Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.





6. Legalidade

De conformidade co disposto no artigo 12 da Lei 3/2014, do 24 de abril, do Consello Consultivo de Galicia, deberá someterse á emisión de ditame polo Consello Consultivo de Galicia.

Trala emisión do ditame preceptivo polo Consello Consultivo, consonte co establecido no artigo 12 c) da Lei 3/2014, do 24 de abril, do Consello Consultivo de Galicia, ao tratarse dun regulamento de execución dunha lei autonómica, o proxecto someterase á aprobación definitiva da persoa titular desta Consellería e finalmente remitirase á Comisión de Secretarios Xerais previa á súa aprobación polo Consello da Xunta de Galicia.

De conformidade co exposto, esta Secretaría Xeral Técnica informa favorablemente o proxecto de Decreto polo que se regula o Censo do solo empresarial de Galicia.

Santiago de Compostela,

A secretaria xeral técnica

(documento asinado dixitalmente)

Carmen Bouso Montero

