NOTA TÉCNICA: CICLO DE CHARLAS DIVULGATIVAS EN LIÑA. SESIÓN INFORMATIVA SOBRE O DECRETO DO INFORME DE AVALIACIÓN DE EDIFICIOS (25 de junio 2021).

Intervienen:

- Secretaria Xeral do IGVS, María de los Angeles Domínguez Franjo
- Consello Galego de Colexios de Aparelladores e Arquitectos Técnicos, Roberto Medín Guyatt
- Jefa se servicio de calidad do IGVS, Maria José Paniagua

Normativa de regulación

- La ley 1/2019, de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbana de Galicia.
- El Decreto 61/2021, por el que se regula el Informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Evaluación de los edificios.
- También los ayuntamientos, en su ámbito de competencia y mediante normativa municipal, pueden establecer especialidades de aplicación de este decreto. Por ejemplo, establecer otra antigüedad, otros usos, la vigencia, el contenido….

Que personas están obligadas a presentarlo

- El deber de conservación se instrumentaliza a través del Informe de evaluación de los edificios. El IAE es un documento que acredita la situación en la que se encuentra un edificio con relación a su estado de conservación, a sus condiciones de accesibilidad e informa de su eficiencia energética.
- Las propietarias de edificios de uso residencial de vivienda colectiva de mas de 50 años deberán presentar el IAE en el ayuntamiento donde esté situado su edificio en el plazo máximo de un año desde que este alcance dicha antigüedad.
- Si hay una declaración firme de ruina no está obligado a elaborarlo.
- En el caso de informes ITE en vigor, sólo es obligatorio completarlo con aquellos puntos del IAE que no están recogidas en la ITE. En este caso su vigencia será la de la ITE.
- Los IEE realizados según ordenanza municipal -por ejemplo, Pontevedra- son válidos.
- Los IAE realizados con la aplicación web del ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana -antes Fomento- son válidos si se presentan en el ayuntamiento debidamente firmados por el técnico competente, adjuntando también el archivo de formato xml.
- La fecha de antigüedad se considera la fecha de construcción que figura en catastro, salvo en caso de que el edificio haya sufrido una rehabilitación integral, en cuyo caso se contará su antigüedad desde la fecha en que terminó dicha rehabilitación.

Como se elabora el IAE

- El IAE debe estar suscrito por técnico competente que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones habilitantes para la redacción de proyectos, dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación de uso principal vivienda, según se indica en la LOE. (Arquitectos y Arquitectos técnicos)
- EL IAE se debe elaborar con la aplicación informática ejecutable desde la web del IGVS.

Alcance de la IAE

- Afectará a la totalidad del edificio, comprendiendo zonas comunes y privativas, e independientemente de que el uso de alguna de ellas sea distinto del uso vivienda.
- Cuando no se pueda acceder a algún espacio, así se debe indicar en el informe, debiendo justificar que tal circunstancia no impide dictaminar el estado de conservación del edificio.
- El informe se elabora mediante una inspección ocular, no siendo objeto de este informe detectar vicios o daños ocultos.
- Si el técnico considera que hay que realizar algún tipo de prueba se efectúa, reflejando su resultado en el informe. Nunca se terminará el informe condicionado.
- En caso de detectar alguna deficiencia que pueda suponer peligro inminente, se deberá comunicar al Ayuntamiento y proponer a la propiedad las medidas que se deberían adoptar de inmediato.

Que se evalúa en el IAE

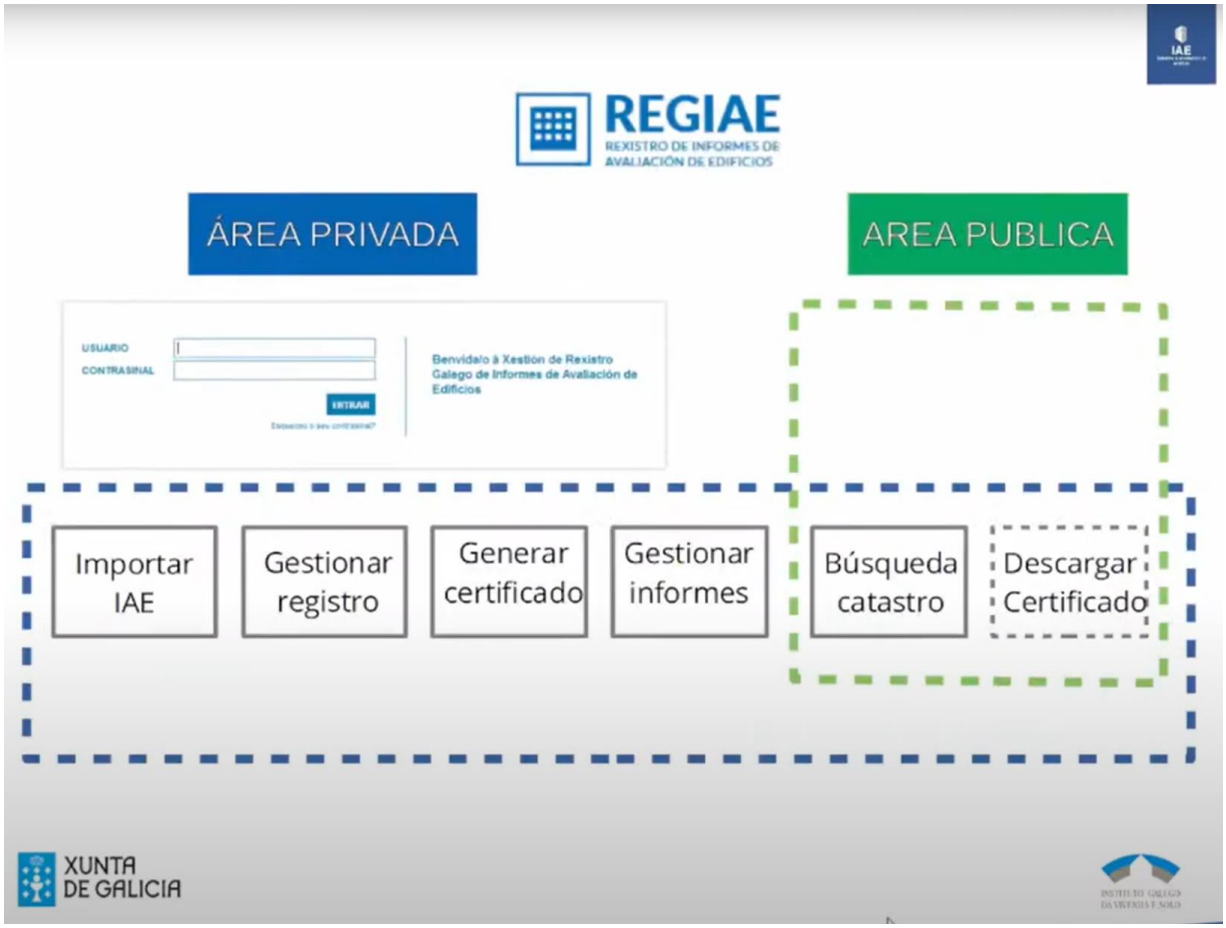
- ESTADO DE CONSERVACION:
- Evalúa el estado de conservación de los elementos estructurales, constructivos y las instalaciones del edificio.
- En el informe se reflejan las deficiencias detectadas, se clasifican según su gravedad y se determinan las medidas necesarias para su corrección.
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:
- Se evalúan las condiciones de accesibilidad del edificio, proponiendo las medidas de adaptación que se pueden realizar con criterios de flexibilidad, valorándolas económicamente.
- El técnico indicará si hay alguna medida ya realizada y si se pueden adaptar otras. Para ello se puede emplear el documento de apoyo de edificios existentes del DB SUA.
- El técnico no determina si las medidas propuestas son ajustes razonables, cuestión que compete a los propietarios del edificio.
- LA EFICIENCIA ENERGETICA:
- Se debe realizar un Certificado de Eficiencia Energética de la parte de uso vivienda, introduciendo los datos de consumo de energía y la calificación energética del edificio en el IAE.
- Si el edificio ya tiene un CEE registrado solo hay que introducir los datos en el IAE.

Efectos del resultado del IAE

- SI EL IAE ES DESFAVORABLE,
- Los propietarios tienen la obligación de subsanar las deficiencias en el plazo propuesto por el técnico que emite el informe.
- Entregar en el ayuntamiento el certificado conforme se han realizado las obras. Así el ayuntamiento puede cambiar el estado.
- Renovar el IAE pasados 10 años desde su elaboración.
- SI EL IEE ES FAVORABLE,
- Renovar el IAE pasados 10 años desde su elaboración.

El registro REGIAE

- El registro de informes de evaluación de edificio -adscrito al IGVS- es público y único para toda Galicia, siendo su naturaleza administrativa.
- Los ayuntamientos inscribirán en este registro los IAE presentados.
- Los datos de este registro servirán para informar a las administraciones del estado actual de los edificios y dirigir las políticas de rehabilitación.
- El tecnico sólo elabora el IAE, correspondiendo al propietario presentarlo en el ayuntamiento para que alli lo registren.



Contacto: calidade.igvs@xunta.gal

Enlace a la grabación de la Jornada del 25/06/21: **https://www.youtube.com/watch?v=5xPL4RBcV4U**

Gabinete Técnico COATPO

26/07/2021