

I. DISPOSICIÓN XERAIS**CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA**

DECRETO 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios.

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

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

Corresponde a Administración municipal a competencia para velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación, 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 inmoables a realizaren 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 obrigato-

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29



riedade 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 á disposición dos concellos e da cidadanía as aplicacións informáticas de carácter público para a elaboración dos informes de avaliación de edificios. Mediante elas a cidadanía poderá consultar en que casos concretos existe a obriga de dispoñer de IAE e os concellos xestionarán a inscrición destes informes no Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios.

Coa aprobación deste decreto, e alén 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 inscritos no rexistro servirá como 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 enerxé-



tica, 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 Edifícios, régúla-se o seu funcionamento e a inscrición destes informes no mesmo rexistro.

A disposición adicional única contén unha referencia expresa ao libro do edificio, ao cal 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 a que se deben someter as comunidades e as persoas propietarias 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 deben 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.

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29



Na súa virtude, por proposta da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de acordo co Consello Consultivo de Galicia, logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día oito de abril de dous mil vinte e un,

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*

O decreto será de aplicación aos edificios existentes na Comunidade Autónoma de Galicia 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:

a) Os edificios de uso residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade de máis de 50 anos, agás que a normativa municipal estableza unha antigüidade inferior.

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 e uso predominante.

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.

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 persoas propietarias ou as agrupacións de comunidades de persoas propietarias dos edificios que se atopen no ámbito de aplicación determinado no artigo 2.

CVE-DOG: 008780k2-8bfb-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29



2. As persoas propietarias sinaladas no número anterior deberán presentar o IAE ante o concello na forma e no prazo establecidos neste decreto.

3. No caso de transmisión ou alugamento de vivendas incluídas nun edificio que teña que dispoñer do IAE, a persoa transmitente ou arrendadora deberá entregar á persoa adquirente ou arrendataria unha copia do dito informe asinado por persoal técnico en papel ou en formato dixital.

Artigo 4. *Determinación da antigüidade dos edificios*

1. A antigüidade dos edificios de que se deba elaborar o IAE será a que consta na certificación catastral. Non obstante, poderase admitir outra data se se acredita mediante os seguintes documentos e segundo a seguinte orde de prelación:

- a) Licenza de primeira ocupación.
- b) Certificado final de obra, referida á finalización da edificación ou á reforma integral de todo o edificio.
- c) Xustificación técnica da antigüidade baseada na tipoloxía e características construtivas da edificación que permita xustificar a súa antigüidade, así como calquera outro medio de proba admisible en dereito, soamente no caso de inexistencia de calquera das anteriores.

2. A antigüidade dos edificios en que se acometesen 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 considerárase que unha obra de rehabilitación ten un carácter de rehabilitación integral cando implique, conxuntamente, a realización de obras de renovación ou adecuación da estrutura, dos elementos ou sistemas construtivos e das instalacións do edificio.

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

1. O IGVS habilitará unha aplicación informática para a elaboración do IAE tras a oportunidade de inspección visual do edificio obxecto deste informe. Unha vez cubertos os datos obtidos na aplicación, poderá xerarse 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 presentarse no concello en que estea situado o inmovible, no prazo máximo dun ano desde que o edificio alcance 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 elaborase baixo a responsabilidade da persoa 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, para o que poderán requirir ás persoas obrigadas a presentación deste informe, con base na información pública do REGIAE.

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, nas seguintes alíneas:

a) Datos de identificación do edificio, da súa propiedade e da persoa que subscribe o IAE. Nesta alínea deberanse definir os datos xerais do edificio, a súa antigüidade, os usos característicos, superficies, tipoloxía do edificio, as características urbanísticas, así como



a descrición dos sistemas construtivos do edificio respecto á cimentación, estrutura, cerramentos verticais, cubertas e instalacións.

b) Estado de conservación do edificio. Esta alínea deberá incluír as datas da inspección, a descrición de documentación dispoñible das instalacións, as deficiencias atopadas dos distintos sistemas construtivos cunha valoración final do estado do edificio, así como calquera información de interese ou relativa á seguridade que se puiden observar na visita.

c) Condicións básicas de accesibilidade universal dos edificios. Describíranse as condicións do edificio referidas á accesibilidade e as súas dotacións en función das súas características e defíniranse as medidas de adecuación para implantar no edificio, con criterios de flexibilidade, e o seu custo. Ademais realizarase unha análise dos posibles efectos discriminatórios da non adopción das medidas de adecuación referidos ao número de persoas con discapacidade ou maiores de 70 anos empadroadas no edificio, así como o número de vivendas con itinerario accesible.

d) Certificación da eficiencia enerxética do edificio. Indicarase a cualificación global do edificio e a cualificación parcial do consumo de enerxía primaria do edificio, tendo en conta os datos obtidos do certificado de 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 da súa referencia catastral e a súa identificación rexistral a través do código rexistral único (CRU) a que se refire o artigo 9 da Lei hipotecaria.

3. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencia, poderán establecer un contido maior do determinado no número 1, engadindo calquera outra información que consideren relevante sobre as características ou o estado do edificio.

Artigo 8. *Avaliación do estado de conservación do edificio*

1. Na parte do estado de conservación do edificio do informe avaliarase o estado xeral do edificio, dos seus elementos estruturais, construtivos e das instalacións, constatando as patoloxías ou deficiencias que se poidan apreciar da inspección visual e clasificando estas.

2. No caso das instalacións que requiran, de acordo coa súa normativa de aplicación, unha inspección técnica específica, tales como ascensores, instalacións eléctricas, ou instalacións térmicas dos edificios, o técnico informante limitarase a requirir ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras a presentación da correspondente documentación



obligatoria, como contratos de mantemento, os informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das exixencias propias de cada instalación. No suposto de non presentarse a documentación requirida, tal circunstancia farase constar no informe. No resto das instalacións o técnico informante limitarase a determinar o seu estado de conservación e se cumpre coa súa función.

En calquera dos casos, se o técnico informante puiden apreciar que o estado ou características dalgunha destas instalacións poden por en risco a seguridade das persoas usuarias ou do edificio, deberá indicalo no IAE.

3. No caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, no IAE deberase cubrir a parte específica para estes efectos, na cal 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. *Avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal do edificio*

1. Na parte das condicións básicas de accesibilidade do edificio deberase avaliar o cumprimento da normativa vixente de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e a utilización do edificio.

2. Se o edificio non cumpre as condicións do número anterior, determinaranse as medidas de adecuación viables para facilitar a súa accesibilidade, así como o seu custo estimado, co obxecto de que a comunidade de persoas propietarias poida determinar se o seu edificio é susceptible de realizar axustes razoables, nos termos establecidos no texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro. Para estes efectos, no caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, terase en conta a súa normativa de protección e as condicións específicas do inmovible.

Artigo 10. *A certificación da eficiencia enerxética do edificio*

1. A certificación enerxética do edificio realizarase aos edificios que conteñan uso residencial de 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, observarase o que se dispoña nesa normativa.



2. A certificación elaborárase cumprindo as determinacións da normativa que regula a elaboración da certificación de eficiencia enerxética do edificio en relación co emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética, a toma de datos e os técnicos competentes.

3. Se o edificio xa conta 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 houbese 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 as persoas propietarias de inscribiren o certificado de eficiencia enerxética no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, se estivesen 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 os privativos, con independencia de que algunhas das partes teñan uso distinto ao residencial. No caso de edificios suxeitos ao réxime de propiedade horizontal e que contén con varios portais para os cales se constituísen comunidades de persoas propietarias independentes, poderá efectuarse unha avaliación por cada comunidade ou portal.

2. Se na inspección do edificio, o técnico informante considerase que non é necesaria a visita á totalidade das partes privativas para avaliar o estado do edificio, xustificará razoablemente no informe tal circunstancia e determinará de xeito motivado a mostraxe elixida.

3. Este informe elaborárase con base nunha inspección visual, sen que sexa o seu obxecto a detección de vicios ou danos ocultos. Non obstante, se o técnico informante constata serios indicios da existencia de deficiencias que poidan pór en risco a seguridade do edificio ou das persoas usuarias e que dunha inspección visual non se puiden determinar a súa gravidade, poderá propoñer á persoa propietaria a necesidade de realizar probas ou catas co obxecto de determinar a gravidade destas deficiencias e poder elaborar o IAE, no cal recollerá o resultado destas comprobacións realizadas.

CVE-DOG: 008780k2-8bfb-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29



Artigo 12. Resultado do informe de avaliación dos edificios

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.

b) As condicións básicas de accesibilidade do edificio en que se indicará se o edificio cumpre ou non as condicións básicas de accesibilidade.

No caso de que non satisfaga as ditas condicións, o técnico informante determinará cales son as medidas de adecuación que se poderían realizar e o seu importe estimado con obxecto de que se poida determinar se son axustes razoables ou non.

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 $\text{KgCO}_2/\text{m}^2.\text{ano}$, así como os indicadores globais de consumo de enerxía referidos en letra e en $\text{kWh}/\text{m}^2.\text{ano}$.

Artigo 13. 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 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 estaren clasificadas como deficiencias moi graves segundo a definición anterior, afectan de xeito importante a salubridade e funcionalidade do edificio ao producirse un proceso de perda das prestacións básicas orixinarias que fai precisa unha intervención correctora que exceda o 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 a salubridade e funcionalidade do edificio.

c) Deficiencias leves: son aquelas non incluídas nas alíneas 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 a sinatura de contratos de mantemento, considerarase deficiencia leve non presentar a documentación acreditativa de ter realizado as inspeccións ou as actuacións de mantemento exixibles nos prazos que a normativa sectorial estableza.

2. Se se detectasen deficiencias graves ou moi graves, o IAE deberá recoller as medidas que se van adoptar, as obras necesarias para emendar as deficiencias e o prazo máximo en que, a xuízo do técnico informante, deben acometerse as ditas obras.

3. Se do resultado da inspección, se detectan deficiencias no edificio que impliquen a necesidade de declaración de ruína, o técnico informante deberá reflectilo neste.

4. En todo caso, ante deficiencias que poidan supor perigo inminente ou un risco para a seguridade e, por tanto, exixan unha intervención inmediata, o técnico informante deberá comunicar sen demora tal circunstancia ao concello correspondente e á propiedade, proponendo as medidas provisionais que esta debe adoptar de xeito inmediato.

Artigo 14. *Efectos do resultado do informe*

1. O resultado desfavorable do IAE obriga as persoas propietarias a emendaren, no prazo establecido, as deficiencias determinadas neste.

2. 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.

3. Unha vez emendadas as deficiencias resultado dun IAE desfavorable, as persoas obrigadas deberán presentar un certificado, asinado por técnico/a competente, en que se describan as obras que se realizaron para a emenda das deficiencias determinadas



no IAE, co fin de que o concello faga constar esta circunstancia no REGIAE e se modifique a valoración do estado de conservación do edificio.

4. A cualificación enerxética do edificio e as condicións de accesibilidade definidas no IAE teñen carácter exclusivamente informativo, polo que non requirirán de emenda para efectos deste decreto, sen prexuízo das obrigas establecidas na normativa sectorial ou do que poida dispoñer o concello en cumprimento da normativa 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 encargar un novo IAE, que recollerá todas as variacións ou modificacións que puidesen ser levadas a cabo neste tempo no edificio. O prazo de presentación deste novo IAE no concello para a súa inscrición no REGIAE será ata o 31 de decembro do ano en que finaliza a súa 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 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 actualízanse os resultados do estado de conservación do edificio cando corresponda, como consecuencia das emendas das deficiencias atopadas nos IAE desfavorables, as renovacións e as baixas dos informes.

3. Os concellos tramitarán a inscrición dos ditos informes no REGIAE e actualizarán os datos a partir da documentación complementaria presentada polas persoas obrigadas que acrediten a emenda das deficiencias derivadas dos efectos dos IAE, así como as baixas motivadas polas causas definidas no artigo 22.

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

1. As persoas que teñan obriga de dispoñer do IAE, conforme o disposto neste decreto, deberán presentalo no concello onde se encontre o edificio, no prazo establecido no artigo 6.1, acompañado da documentación descrita no artigo 21 e dunha solicitude de inscrición no REGIAE.

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.

3. Unha vez realizada a tramitación da inscrición, o concello deberá entregar á persoa interesada o certificado acreditativo, que poderá xerarse automaticamente desde a aplicación informática e no cal se recollerán os seguintes datos:

- a) Nome e titulación da persoa técnica facultativa autora do IAE.
- b) Data da elaboración 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 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.

5. Non se admitirán a trámite para a súa inscrición informes condicionados ou sen un pronunciamento sobre o seu resultado, de acordo co establecido no artigo 12.

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

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

Para a inscrición do IAE no REGIAE a persoa propietaria ou a persoa que actúa na súa representación deberá presentar, de xeito presencial ou electrónico, a solicitude correspondente no concello, xunto coa seguinte documentación:

a) O arquivo xerado pola aplicación informática posta á disposición polo IGVS para a elaboración do IAE, en formato PDF, que deberá estar totalmente cuberto 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 de 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 dese rexistro no informe de avaliación do edificio 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 ou no contido do informe, tras a comprobación posterior efectuada polo concello.

b) A declaración firme de ruína dun edificio, agás que a normativa municipal estableza a necesidade de realizar o IAE nestes edificios.

c) A demolición do edificio.

d) A rehabilitación integral do edificio.

2. As baixas poden ser tramitadas de oficio polo concello, con audiencia das persoas interesadas e sen prexuízo das sancións que, de ser o caso, procedan; e tamén por instancia das persoas interesadas, que xuntarán a documentación acreditativa da circunstancia ou causa que proceda das determinadas no parágrafo anterior.

Artigo 23. *Información do REGIAE*

1. Respectando as limitacións establecidas na normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter persoal, o IGVS porá á 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 estatísticas 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, incorporarase ao libro do edificio.

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

Os concellos que así o consideren, en función do número e a antigüidade dos edificios do seu municipio, así como dos seus medios e necesidades, poderán establecer un calendario para a presentación gradual dos IAE dos edificios que, na entrada en vigor deste decreto xa conten cunha antigüidade de máis de 50 anos e sempre que non supere os prazos seguintes:

- Ata 1 ano desde a entrada en vigor deste decreto, para os edificios catalogados.
- Ata 3 anos desde a entrada en vigor deste decreto, para o resto dos edificios con máis de 50 anos.

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

1. Os «informes de avaliación» elaborados de conformidade co artigo 21 do 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 que sexan inscritos no REGIAE e a súa vixencia contarase desde a data de elaboración deste «informe de avaliación».

Para a súa inscrición, as persoas obrigadas deberán presentar a documentación de acordo co artigo 21 e engadir o arquivo dixital en formato xml, xerado pola aplicación informática en que se elaborou. No caso de presentar a documentación de xeito presencial, este arquivo deberá presentarse dixitalmente nun medio de almacenamento de información (CD, DVD, dispositivo USB ou outros similares).

2. O IAE presentado no concello correspondente con anterioridade a este decreto para dar cumprimento dunha normativa municipal, terá a validez e a vixencia establecida na



dita normativa municipal. Unha vez rematada a súa vixencia, deberán renovarse o IAE de acordo co establecido neste decreto.

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

1. Se o edificio conta 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 conte cunha ITE en vigor nos termos previstos no número anterior, a vixencia deste IAE será de 10 anos desde a data da elaboración da ITE.

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

1. Facúltase a 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, oito de abril de dous mil vinte e un

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto
Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda



**INFORME DE AVALIACIÓN DO
EDIFICIO**

Foto do edificio

Código do expediente:

EDIFICIO

Referencia Catastral:			
Enderezo:			
CP:	Localidade:	Provincia:	

PERSOA RESPONSABLE DA INSPECCIÓN

Nome:	NIF:		
Titulación:			
Teléfono:	Correo electrónico:		

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29





INFORME DE AVALIACIÓN DO EDIFICIO

DATOS XERAIS

A. IDENTIFICACIÓN DO EDIFICIO

Código CRU:	Ref. catastral:		
Tipo de vía:	Nome da vía:	Núm.:	
CP:	Poboación:	Provincia:	

O edificio obxecto deste informe é:

- ☐ Un único edificio
☐ Unha parte (bloque, portal....) dun edificio sempre que sexa funcionalmente independente do resto
☐ Outro caso:

O edificio comparte elementos comúns con edificacións contiguas:

- ☐ Non
☐ Si, indicar cales:

Observacións (1)

--

(1) Especificar no caso de que o edificio conte con máis dunha referencia catastral, ou outros casos como complexos inmobiliarios, varios edificios dentro da mesma parcela catastral, etc.

B. DATOS DA PERSOA QUE SUBSCRIBE O INFORME

Nome:	NIF:	Sexo:
Titulación:		
Colexio oficial:		Núm. de colexiado/a:
Enderezo da persoa:		
C.P.:	Poboación:	
Tlfno. fixo:	Tlfno. móbil:	Correo electrónico:

C. DATOS DA PROPIEDAD

Réxime xurídico da propiedade:

- ☐ Persoa propietaria única
☐ Comunidade de persoas propietarias
☐ Varias persoas propietarias
☐ Outro caso:

Nome:	NIF:	
Enderezo:		
C.P.:	Poboación:	Provincia:
Tlfno. fixo:	Tlfno. móbil:	Correo electrónico:
Persoa representante:		En condición de:
NIF:	Enderezo:	
C.P.:	Poboación:	Provincia:
Tlfno. fixo:	Tlfno. móbil:	Correo electrónico:





D. DATOS XERAIS DO EDIFICIO

Antigüidade do edificio

Ano de construción:	Referencia:
Ano de rehabilitación integral:	Referencia:

Uso característico do edificio

☐ Residencial privado	☐ Docente	☐ Industrial
☐ Residencial público	☐ Comercial	☐ Outro:
☐ Administrativo	☐ Sanitario	

Superficies

Superficie parcela (m ²):	Superficie construída (m ²):	Altura sobre rasante (m):
---------------------------------------	--	---------------------------

Plantas do edificio

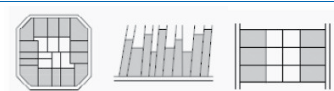
Núm. plantas	Uso principal	Uso secundario	Tipo de uso secundario	Total
Sobre rasante				
Baixo rasante				
Total				

Distribución do edificio

Tipo	Número	Superficie media (m ²)
Vivendas		
Locais		
Prazas de aparcadoiro		
Rochos		

TIPOLOXÍA EDIFICATORIA

Implantación na parcela do edificio

☐ Edificación exenta/illada ou acaroada en parcela/bloque aberto	
☐ Edificación entre medianeiras/encostada/edificación en cuarteirón pechado	

Núcleos de comunicación verticais en edificios residenciais:

Un só núcleo de escaleiras ☐ Sen ascensor ☐ Con 1 ascensor ☐ Con 2 ou máis ascensores	Dous ou máis núcleos de comunicación vertical Nº. total de escaleiras: Nº. total de ascensores: Nº. total de vivendas con acceso a través de máis de 1 núcleo: Nº. total de vivendas sen acceso a través do ascensor:
Núm. medio de vivendas por planta:	

E. DATOS URBANÍSTICOS

Plan en vigor:	
Clasificación:	
Ordenanza:	

Edificio catalogado: ☐ Si ☐ Non

Grao de protección: ☐ Integral ☐ Estrutural ☐ Ambiental ☐ Outro:




Elementos merecentes de protección de acordo coa ficha do catálogo:

Observacións:

Edificio declarado BIC: ☐ Si ☐ Non

Data da declaración:

Observacións:

F. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

ITE en vigor: ☐ Si ☐ Non

Alcance:

Data da ITE:

Data de presentación no concello:

Resultado da ITE:

Persoa que elaborou a ITE:

NIF:

Observacións:

OUTRA DOCUMENTACIÓN

A seguir, indique outra documentación administrativa de que se dispón relativa ao edificio, por exemplo, licenza de obras, licenza de ocupación, licenza de actividade, expediente de disciplina ou orde de execución entre outras:

Nome do documento 1:

Data:

Alcance:

Persoa responsable:

Observacións:

Nome do documento 2:

Data:

Alcance:

Persoa responsable:

Observacións:

Nome do documento X:

Data:

Alcance:

Persoa responsable:

Observacións:




G. DESCRICIÓN NORMALIZADA DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS DO EDIFICIO

CIMENTACIÓN			
Sistemas de contención:	☐ Muro de pedra ☐ Muro de fábrica de ladrillo	☐ Muro de fábrica de bloque ☐ Muro de formigón armado	☐ Muro pantalla ☐ Outro:
Cimentación superficial:	☐ Zapatas, gabias, pozos cachotaría ☐ Zapatas ou gabias formigón	☐ Lousa ☐ Outro:	
Cimentación profunda:	☐ Pilotes ☐ Pantallas	☐ Outro:	
Observacións:			

ESTRUTURA				
Estrutura vertical:	Muros de carga ☐ De pedra ☐ De formigón armado ☐ De adobe ☐ De tapial	☐ De fábrica de ladrillo ☐ De bloque cerámico ☐ De bloque formigón ☐ Armazón de madeira	Pilares ☐ De ladrillo ☐ De fundición ☐ De aceiro ☐ De formigón armado	☐ Outra:
Estrutura horizontal: Planta tipo	Estrutura principal (vigas) ☐ De madeira ☐ Metálicas ☐ De formigón armado	Forxado (elementos secundarios, viguetas) ☐ De madeira ☐ Metálicas ☐ De formigón armado	Forxado (entrevigado) ☐ Taboleiro ☐ Bovedilla ☐ Bovedilla cerámica ☐ Bovedilla formigón	Outra ☐ Forxado reticular ☐ Lousa de formigón ☐ Outra:
Estrutura horizontal: Chan. Planta en contacto co terreo	Forxado ☐ Idéntico ao da Pl. tipo ☐ Diferente ao da Pl. tipo	Forxado sanitario ☐ Idéntico ao da Pl. tipo ☐ Diferente ao da Pl. tipo	Outra ☐ Soleira ☐ Outra:	
Estrutura de cuberta	Forxado horizontal ☐ Capa formación pendente ☐ Tabique + taboleiro	Forxado inclinado ☐ Formigón armado ☐ Outro:	Cerchas, pórticos ☐ Vigas formigón armado + taboleiro ☐ Vigas metálicas + taboleiro ☐ Vigas madeira + taboleiro	Outra ☐ Taboleiro cerámico ☐ Taboleiro de madeira ☐ Chapa/Sandwich ☐ Outra:
Observacións:				

CERRAMENTOS VERTICAIS E CUBERTAS		
Fachada principal:	Superficie (m ²): Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): Acabamento visto en fachada principal Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): ☐ Cachotaría ☐ Cantaría ☐ Fábrica de ladrillo ☐ Fábrica de bloque cerámico ☐ Fábrica bloque formigón ☐ Panel prefabricado formigón ☐ Panel metálico/sandwich ☐ Outro:	Cámara de aire: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Acabamento revestido en fachada principal Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): ☐ Recebado e pintado ☐ Receba ☐ Morteiro monocapa ☐ Placa cerámica ☐ Chapado de pedra ☐ Chapado metálico ☐ Outro:
Outras fachada, fachadas a patios e medianeiras:	Superficie (m ²): Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): Acabamento visto noutras fachadas Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): ☐ Cachotaría ☐ Cantaría ☐ Fábrica de ladrillo	Cámara de aire: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Acabamento revestido noutras fachadas Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): ☐ Recebado e pintado ☐ Receba ☐ Morteiro monocapa





	☐ Fábrica de bloque cerámico ☐ Fábrica bloque formigón ☐ Panel prefabricado formigón ☐ Panel metálico/sandwich ☐ Outro:	☐ Placa cerámica ☐ Chapado de pedra ☐ Chapado metálico ☐ Outro:
Carpintería e vidro en ocos:	Superficie (m ²): Tipo de carpintería predominante ☐ Madeira ☐ Aceiro ☐ Aluminio ☐ PVC ☐ Outra:	Porcentaxe sobre superficie de cerramento vertical total (%): Tipo de vidro predominante ☐ Simple ☐ Dobre acristalamento ☐ Triplo acristalamento ☐ Con capa de baixa emisividade ☐ Con capa de control solar ☐ Outro:
Azotea/Cuberta plana:	Superficie (m ²): Porcentaxe sobre superficie de cerramento horizontal total (%): ☐ Transitible	Illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Lámina impermeabiliz.: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese ☐ Non transitible
Cuberta inclinada:	Superficie (m ²): Porcentaxe sobre superficie de cerramento horizontal total (%): Cobertura ☐ Tella árabe ☐ Tella plana ou outra ☐ Tella cemento ☐ Lousa ☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa aceiro ☐ Chapa cobre/zinc	Illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese
Observacións:		

INSTALACIÓNS DO EDIFICIO		
Saneamento, evacuación de augas:	☐ Non dispón de sistema de evacuación ☐ Dispón de sistema de evacuación á rede de sumidoiros públicos ☐ Dispón de sistema de evacuación propio (fosa séptica, etc.)	
	Baixantes ☐ Baixantes vistas ☐ Baixantes encaixadas ☐ Outro:	Colectores ☐ Colectores vistos ☐ Colectores soterrados ☐ Outro:
Abastecemento de auga:	☐ Non dispón de sistema de abastecemento de auga ☐ Dispón de conexión á rede de abastecemento público ☐ Dispón de captación propia (pozo, bomba, etc.)	Contadores ☐ Contador único para todo o edificio ☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados
Instalación eléctrica:	O edificio dispón: ☐ De caixa xeral de protección (CXP) ☐ De interruptor diferencial ☐ De interruptor automático ao comezo dos circuitos de servizos comúns ☐ De fusible ao comezo das derivacións individuais a vivendas ou locais ☐ Outro:	Contadores ☐ Contador único para todo o edificio ☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados
Calefacción:	O edificio dispón de sistema de calefacción: ☐ Si ☐ Non Dispón de sistema de calefacción colectiva/central Sistema de calefacción ☐ Caldeira comunitaria ☐ Bomba de calor ☐ Outro: Combustible calefacción colectiva/central ☐ GLP ☐ Gasóleo ☐ Gas natural ☐ Electricidade ☐ Leña/Biomasa ☐ Outro:	Non dispón de sistema de calefacción colectiva/central Porcentaxe de vivendas/locais que dispoñen de sistemas individuais de calefacción: Porcentaxe de vivendas con caldeira de gas: ☐ Gas natural ☐ Propano ☐ Outros Porcentaxe de vivendas con caldeira de gasóleo: Porcentaxe de vivendas con calefacción eléctrica: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores Porcentaxe con outros sistemas de calefacción:





Auga quente sanitaria (AQS):	O edificio dispón de sistema de AQS: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón de sistema de AQS central Combustible para produción de AQS ☐ GLP ☐ Gasóleo ☐ Gas natural ☐ Electricidade ☐ Leña/Biomasa ☐ Outro: O edificio non dispón de sistema de AQS central Porcentaxe de vivendas/loais que dispoñen de sistemas individuais de produción de AQS: Porcentaxe de vivendas con quantadores de gas canalizado: ☐ Propano ☐ Gas natural Porcentaxe de vivendas con quantadores (gas embotellado): ☐ Propano ☐ Butano Porcentaxe de vivendas con quantadores eléctricos: Porcentaxe con outros sistemas de AQS:	
Gas canalizado para instalacións domésticas:	O edificio dispón de acometida á rede de distribución canalizada de gas para o seu uso doméstico: ☐ Si ☐ Non Porcentaxe de vivendas/loais que dispoñen de acometida á rede de distribución canalizada de gas para o uso doméstico: Combustible ☐ Propano ☐ Gas natural Contadores ☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados	
Refrixeración:	O edificio dispón de sistema de refrixeración: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón de sistema colectivo de refrixeración ☐ Con torre de arrefriamento ☐ Sen torre de arrefriamento O edificio non dispón de sistema colectivo de refrixeración Porcentaxe de vivendas/loais que dispoñen de sistemas individuais de refrixeración (aire acondicionado): Nº. aparellos de aire acondicionado vistos en fachadas:	
Ventilación e renovación de aire:	O edificio dispón de sistema de ventilación para os cuartos húmidos (baños e coziñas) das vivendas: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón dos seguintes sistemas de ventilación para os cuartos húmidos (baños e coziñas) das vivendas: ☐ Xanelas ☐ Shunts ☐ Patios de ventilación ☐ Outro: Existen locais ou vivendas cuxos cuartos húmidos non teñen ningún dos sistemas anteriores de ventilación: Os aparcadoiros dispoñen de sistemas de ventilación: ☐ Mecánica ☐ Manual ☐ Híbrida	
Protección contra incendios	O edificio dispón de sistema de protección contra incendios: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón de: ☐ Un sistema de detección de incendios ☐ Un sistema de alarma ☐ Extintores móbiles ☐ Iluminación de emerxencia ☐ Hidrantes exteriores ☐ Columna seca ☐ Boca de incendios equipada ☐ Outros:	
Protección contra o raio	O edificio dispón de protección contra o raio: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón de: ☐ Pararraios de puntas ☐ Pararraios de Faraday ☐ Pararraios con sistemas activos (ionizantes) ☐ Rede de terra ☐ Un dispositivo de protección contra sobretensións transitorias ☐ Outro:	
Instalacións de comunicacións ICT	O edificio dispón de instalación de comunicacións ICT: ☐ Si ☐ Non O edificio dispón de: ☐ Antena para recepción de TDT ☐ Antena para recepción de TV satélite ☐ Acceso de pares de cobre ☐ Acceso de telecomunicacións por cable ☐ Acceso de fibra óptica ☐ Accesos sen cable ☐ Outro:	
Observacións:		

H. ARQUIVOS GRÁFICOS

Plano de situación	
Fotografías	

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29





PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN

I.1. DATOS XERAIS DA INSPECCIÓN

Data da primeira visita do inmoble:	Data última visita do inmoble:
Inspeccionouse a totalidade das vivendas, locais e demais elementos comúns e privativos do edificio: ☐ Si ☐ Non	
Nº. de vivendas inspeccionadas:	Nº. de locais ou outros usos inspeccionados:
Xustificación da mostraxe elixida:	
Impedimentos á hora de realizar la visita:	
Medios empregados durante a inspección:	
Probas ou catas realizadas (1):	
Se for o caso, medidas adoptadas durante a visita:	
Observacións:	

(1) No caso de que a persoa que subscribe o considere necesario

I.2. DOCUMENTACIÓN DISPOÑIBLE SOBRE AS INSTALACIÓNS COMÚNS DO EDIFICIO

A propiedade do edificio dispón da seguinte documentación sobre as instalacións comúns do edificio:

Instalación eléctrica: ☐ Boletín de instalador da instalación eléctrica do edificio/Certificado de instalación eléctrica
Instalación de calefacción/AQS: ☐ Documentación administrativa da instalación de calefacción ☐ Contrato de mantemento da instalación de calefacción ☐ Documentación administrativa da instalación de auga quente sanitaria (AQS) ☐ Contrato de mantemento da instalación de auga quente sanitaria (AQS)
Instalación de ascensor: ☐ Certificado de inspección periódica en ascensores e montacargas ☐ Contrato de mantemento en ascensores, montacargas e salva escaleiras
Instalación de protección: ☐ Certificado de instalador autorizado da instalación de protección contra incendios ☐ Contrato de mantemento da instalación de protección contra incendios
Instalación de gas: ☐ Certificado/s da instalación de gas do edificio ☐ Certificado da inspección periódica da instalación de gas do edificio
Depósitos de combustible: ☐ Documentación da instalación e/ou certificación administrativa de depósitos de combustible ☐ Documentación acreditativa da inspección e/ou revisión de depósitos de combustible
Instalación de telecomunicacións ICT: ☐ Documentación de infraestrutura común de telecomunicacións (ICT) exixida pola normativa (protocolo de probas, boletín de instalación ou certificado de fin de obra)
Outra documentación: ☐ Documentos:

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29





I.3. DEFICIENCIAS DETECTADAS

I.3.1 CIMENTACIÓN

Deficiencia 1:	
Descrición:	
Localización:	
Clasificación da deficiencia:	☐ Leve ☐ Grave ☐ Moi grave
Medidas que se deben adoptar/obras para corrixir a deficiencia:	
Prazo recomendable para a execución:	
Observacións:	
Fotografías	

I.3.2 ESTRUCTURA

Deficiencia 1:	
Descrición:	
Localización:	
Clasificación da deficiencia:	☐ Leve ☐ Grave ☐ Moi grave
Medidas que se deben adoptar/obras para corrixir a deficiencia:	
Prazo recomendable para a execución:	
Observacións:	
Fotografías	

I.3.3 CERRAMENTOS VERTICAIS (FACHADAS E MEDIANEIRAS)

Deficiencia 1:	
Descrición:	
Localización:	
Clasificación da deficiencia:	☐ Leve ☐ Grave ☐ Moi grave
Medidas que se deben adoptar/obras para corrixir a deficiencia:	
Prazo recomendable para a execución:	
Observacións:	
Fotografías	

I.3.4 AZOTEAS E CUBERTAS

Deficiencia 1:	
Descrición:	
Localización:	
Clasificación da deficiencia:	☐ Leve ☐ Grave ☐ Moi grave





Medidas que se deben adoptar/obras para corrixir a deficiencia:
Prazo recomendable para a execución:
Observacións:
Fotografías

I.3.5 INSTALACIÓNS COMÚNS

Deficiencia 1:	
Descrición:	
Localización:	
Clasificación da deficiencia:	☐ Leve ☐ Grave ☐ Moi grave
Medidas que se deben adoptar/obras para corrixir a deficiencia:	
Prazo recomendable para a execución:	
Observacións:	
Fotografías	

I.4. VALORACIÓN FINAL DO ESTADO DE CONSERVACIÓN DO EDIFICIO

A persoa que elabora este informe valora o estado de conservación do edificio como:	
☐ FAVORABLE	☐ DESFAVORABLE
Sen deficiencias /Con deficiencias leves	Con deficiencias graves /Con deficiencias moi graves

Esta valoración do estado de conservación do edificio é subscrita pola persoa competente con base nunha inspección de carácter visual e respecto daqueles elementos do edificio a que tivo acceso.

I.5 DECLARACIÓN DE RUÍNA

A vista da inspección do edificio e do seu resultado, a persoa que elabora o informe considera que as deficiencias detectadas implican a necesidade de declaración de ruína:	
☐ SI	☐ NON
Observacións:	

I.6. EXISTENCIA DE PERIGO OU RISCO INMINENTE PARA A SEGURIDADE⁽²⁾

Existen deficiencias que poidan supor perigo ou un risco inminente para a seguridade e que exixan unha intervención inmediata?:
☐ Si ☐ Non
Descrición do risco:
Indicar as medidas de seguridade propostas para adoptar inmediatamente:
Data proposta como límite de actuación:

(2) Para cubrir no caso de que sexa necesario adoptar medidas inmediatas de seguridade para as persoas e comunicar sen demora tal circunstancia á persoa propietaria e ao concello correspondente.




RESUMO DA DESCRICIÓN DAS DEFICIENCIAS

DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación		Leve/Grave/Moi grave
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura vertical		Leve/Grave/Moi grave
Estructura horizontal		Leve/Grave/Moi grave
Estructura de cuberta		Leve/Grave/Moi grave
Estructura de escaleiras		Leve/Grave/Moi grave
DEFICIENCIAS EN CERRAMENTOS VERTICAIS		
Fachadas		Leve/Grave/Moi grave
Medianeiras		Leve/Grave/Moi grave
Ocos		Leve/Grave/Moi grave
DEFICIENCIAS EN AZOTEAS E CUBERTAS		
Cubertas inclinadas		Leve/Grave/Moi grave
Cubertas planas		Leve/Grave/Moi grave
Azoteas		Leve/Grave/Moi grave
DEFICIENCIAS EN INSTALACIÓNS COMÚNS DO EDIFICIO		
Fontanaría		Leve/Grave/Moi grave
AQS		Leve/Grave/Moi grave
Saneamento		Leve/Grave/Moi grave
Electricidade		Leve/Grave/Moi grave
Gas		Leve/Grave/Moi grave
Calefacción		Leve/Grave/Moi grave
Climatización		Leve/Grave/Moi grave




PARTE II: CONDICIÓN BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE
II.1 CONDICIÓN FUNCIONAIS DO EDIFICIO (Segundo CTE-DB-SUA 9)
Uso residencial vivenda

ACCESIBILIDADE NO EXTERIOR	
1.1. O edificio dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica unha entrada principal del:	
Coa vía pública:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Coas zonas comúns exteriores:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
1.2. A parcela dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica unha entrada coa zona privativa de cada vivenda:	
Coa vía pública:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Coas zonas comúns exteriores:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	
ACCESIBILIDADE ENTRE PLANTAS	
O edificio ten accesibilidade entre plantas:	
☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
1.3. No edificio hai que salvar máis de dúas plantas desde algunha entrada principal accesible ata algunha vivenda ou zona comunitaria:	
☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
Dispón de ascensor accesible entre elas:	☐ Si ☐ Non
Dispón de rampla accesible entre elas:	☐ Si ☐ Non
Dispón de ascensor non accesible segundo DB SUA 9:	☐ Si ☐ Non
Dimensións da cabina:	
Non dispón de rampla nin ascensor:	☐ Si ☐ Non
Neste último caso, o edificio ten un espazo cuxas condicións dimensionais e estruturais permiten a instalación de ascensor ou rampla accesible:	
☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
1.4. O edificio ten máis de doce vivendas situadas en plantas sen entrada principal accesible:	
☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
Dispón de ascensor accesible entre elas:	☐ Si ☐ Non
Dispón de rampla accesible entre elas:	☐ Si ☐ Non
Dispón de ascensor non accesible segundo DB SUA 9:	☐ Si ☐ Non
Dimensións da cabina:	
Non dispón de rampla nin ascensor:	☐ Si ☐ Non
Neste último caso, o edificio ten un espazo cuxas condicións dimensionais e estruturais permiten a instalación de ascensor ou rampla accesible:	
☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
Observacións:	
Para edificios ou conxuntos de vivendas con vivendas accesibles para persoas usuarias en cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente exixibles , indicar:	
1.5. A planta ou plantas con VIVENDAS ACCESIBLES para persoas usuarias de cadeira de rodas están comunicadas mediante un ASCENSOR ou RAMPLA ACCESIBLE coas plantas onde se atopan.	
A entrada accesible ao edificio:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Os elementos asociados ás vivendas:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
As zonas comunitarias:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29





ACCESIBILIDADE NAS PLANTAS DO EDIFICIO	
1.6. Todas as plantas dispoñen dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica os accesos accesibles a elas:	
Entre si:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Coas vivendas situadas nas mesmas plantas:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Coas zonas de uso comunitario situadas nas mesmas plantas:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	
Para edificios ou conxuntos de vivendas con vivendas accesibles para persoas usuarias en cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente exixibles , indicar:	
1.7. As plantas onde se atopen os elementos asociados a vivendas accesibles dispoñen dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica os accesos accesibles a elas cos ditos elementos:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (segundo CTE-DB-SUA 9)

PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES	
O edificio debe ter prazas de aparcadoiro accesibles?:	☐ Si ☐ Non
2.1. O aparcadoiro dispón dunha PRAZA DE APARCADOIRO ACCESIBLE por cada vivenda accesible a persoa usuaria de cadeira de rodas legalmente exixible:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	

PISCINAS	
2.2. A piscina dispón dalgunha entrada ao vaso mediante guindastre ou calquera outro dispositivo adaptado, excepto na piscina infantil:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	

SERVIZOS HIXIÉNICOS	
2.3. Os aseos exixidos legalmente dispoñen dun ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades ou fracción dos inodoros instalados, admitíndose o uso compartido por ambos sexos:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
2.4. Os vestiarios exixidos legalmente dispoñen dunha CABINA E UNHA DUCHA ACCESIBLE por cada 10 unidades ou fracción dos instalados:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	

MECANISMOS ACCESIBLES	
2.5. Os interruptores, os dispositivos de intercomunicación e os pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (segundo CTE-DB-SUA) en calquera zona, excepto no interior das vivendas e nas zonas de ocupación nula:	
	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
Observacións:	





II.3. DOTACIÓNS E CARACTERÍSTICAS DA INFORMACIÓN E A SINALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (segundo CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN E CARACTERIZACIÓN DA SINALIZACIÓN	
3.1. Os elementos accesibles, están sinalizados mediante o SIA:	
Os ascensores accesibles:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
As prazas de aparcadoiro accesibles, excepto as vinculadas a un residente:	☐ Si ☐ Non ☐ Non procede
3.2. As ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están sinalizadas mediante o SIA complementado, se for o caso, coa frecha direccional: ☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
En caso de existiren varios percorridos alternativos, indicar:	
3.3. Os ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están sinalizados mediante o SIA complementado, se for o caso, coa frecha direccional: ☐ Si ☐ Non ☐ Non procede	
Observacións:	

II. 4. CONDICIÓN BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE

A persoa que subscribe o informe considera que:

O EDIFICIO SATISFAI COMPLETAMENTE AS CONDICIÓN BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE
☐ Si ☐ Non

Nos seguintes puntos:

USO:

1. CONDICIÓN FUNCIONAIS DO EDIFICIO:

- ☐ Accesibilidade no exterior
- ☐ Accesibilidade entre plantas do edificio
- ☐ Accesibilidade nas plantas do edificio

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES:

- ☐ En aloxamentos accesibles
- ☐ En prazas de aparcadoiro accesibles
- ☐ En prazas reservadas
- ☐ En piscinas
- ☐ En servizos hixiénicos accesibles
- ☐ En mobiliario fixo
- ☐ En mecanismos accesibles

3. DOTACIÓN E CARACTERIZACIÓN DA INFORMACIÓN E SINALIZACIÓN DE ELEMENTOS:

- ☐ En calquera zona do edificio





II.5. MEDIDAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE

II.5.1 Medida de adecuación:

O edificio xa conta con algunha medida de adecuación: ☐ Si ☐ Non

Que medidas de adecuación:

II.5.2 Medidas de adaptación que se deben implantar para cumprir, con criterios de flexibilidade, as condicións básicas de accesibilidade e o seu custo:

Descrición	Custo estimado
	€
	€
	€
	€
	€
Importe total:	€
Observacións:	

II.5.3. Análise dos posibles efectos discriminatorios da non adopción das medidas de adecuación:

II.5.3.1 Segundo datos facilitados polo representante da propiedade, o número de persoas empadroadas no edificio con discapacidade oficialmente recoñecida ou maiores de 70 anos é:
II.5.3.2 Indicar o número de vivendas as cales non se pode acceder desde a vía pública mediante un itinerario accesible:
II.5.3.3 Segundo datos facilitados polo representante da propiedade, o importe equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comúns é de:
Observacións:

O EDIFICIO PODE ADOPTAR MEDIDAS DE ADECUACIÓN PARA FACILITAR A SÚA ACCESIBILIDADE:

☐ Si ☐ Non



**PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA**

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA			
O edificio dispón de certificado de eficiencia enerxética en vigor inscrito no Rexistro Galego Enerxético de Edificios (RGEE):			
☐ Si	Código de rexistro RGEE: Vixencia ata:		
☐ Non	A persoa que realiza a certificación enerxética e a mesma que está identificada na parte de datos xerais:		
	☐ Si		
	☐ Non	Nome:	NIF:
	Titulación:		
CUALIFICACIÓN ENERXÉTICA DO EDIFICIO			
A cualificación global do edificio exprésase en termos de dióxido de carbono liberado á atmosfera como consecuencia do seu consumo enerxético			
INDICADOR GLOBAL			
Cualificación:			
Emisións globais:		_____ [KgCO ₂ /m ² ano]	
CUALIFICACIÓN PARCIAL DE CONSUMO DE ENERXÍA PRIMARIA			
Por enerxía primaria enténdese a enerxía consumida polo edificio procedente de fontes renovables e non renovables que non sufriu ningún proceso de conversión ou transformación.			
INDICADOR GLOBAL			
Cualificación:			
Consumo global de enerxía primaria:		_____ [KgCO ₂ /m ² ano]	
OBSERVACIÓNS			
Observacións:			

A persoa que subscribe este informe de avaliación do edificio declara que conta coa titulación competente de acordo co artigo 9 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Asinado:

CVE-DOG: 008780k2-8bf6-5wu8-pdp7-hbxnr9v5rm29

