



## CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO RELATIVO A LA REGULACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS, EN CASTILLA- LA MANCHA

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Asimismo, en el apartado primero del punto tercero del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de febrero de 2017, por el que se adoptan medidas para habilitar la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración normativa a través del Portal de Transparencia de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se establece que el órgano competente del impulso del procedimiento de elaboración de la disposición normativa será el responsable de determinar el contenido de la consulta pública previa, en el que, como mínimo, deberán figurar los siguientes extremos:

- a) Antecedentes de la norma (breve referencia a los antecedentes normativos).
- b) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa de la nueva norma.
- c) Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Objetivos de la norma.
- e) Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, **hasta el día 12 de marzo de 2018**, a través del siguiente **buzón de correo electrónico: [dgvu.fomento@jccm.es](mailto:dgvu.fomento@jccm.es)**



Ello sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación del decreto propuesto.

En cumplimiento de lo anterior, se plantea el siguiente cuestionario:

<p><b>Antecedentes de la norma</b></p>	<p>La normativa en materia de informes de evaluación de los edificios (IEE) con relación con la nueva iniciativa que se propone está constituida de manera fundamental por las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</li><li>- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (artículo 138)</li><li>- Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha.</li><li>- 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 (modelo de informe).</li><li>- Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.</li></ul> <p>Con respecto al texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, hay que anotar que sus artículos 29 y 30, además de la disposición transitoria segunda que establece un calendario para la realización de los IEE, han sido declarados inconstitucionales por la sentencia 143/2017, del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017, a salvo del apartado primero del artículo 29.</p>
--	--



<p><b>Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma</b></p>	<p>Con la reciente sentencia del Tribunal Constitucional antes citada, la materia referida a los IEE se ha quedado prácticamente sin legislación básica estatal, por lo que ahora es necesario adaptar la normativa reglamentaria existente (Decreto 11/2015, de 11 de marzo) a lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido de Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la redacción dada por la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha, el régimen jurídico del informe de evaluación del edificio, estableciendo en su apartado primero que <i>“los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica”</i>. Además, sobre el contenido de estos informes técnicos señala en su apartado segundo que <i>“las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica”</i>, además de otros aspectos concreto que el mismo artículo establece.</p> <p>Esta modificación legislativa exige no sólo a los edificios de tipología residencial colectiva, sino a cualquier otra construcción o edificación independientemente de su uso.</p>
<p><b>Necesidad y oportunidad de su aprobación</b></p>	<p>Es principio general el que expresa que la normativa debe acomodarse a la realidad social del tiempo en que se aplica a fin de dar la mejor respuesta a ésta. Por ello, la presente iniciativa normativa debe plantear fórmulas para tratar de resolver la situación presente y que ha quedado apuntado en el apartado anterior.</p>



<p><b>Objetivos de la norma</b></p>	<p>Los objetivos de la norma, apuntados ya en los apartados anteriores, no son otros que lograr la más óptima regularización de diversas situaciones en materia de IEE, así como establecer el régimen jurídico en el que se han de llevar a cabo las correspondientes anotaciones de los mismos en un registro público, en el cual se pretenden inscribir no sólo los IEE de edificios de tipología residencial colectiva sino aquellos que correspondan a edificios de cualquier uso.</p> <p>A ello hay que añadir un punto esencial en cuanto al tema competencial sobre la planificación y control de la realización de los IEE y, en este sentido, es conveniente que la norma recoja una serie de facultades, que deben estar residenciadas en los municipios, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente, según los plazos que se puedan establecer, a las prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas, señaladas en la normativa aplicable a los edificios.</p> <p>Asimismo se pretende eliminar una carga en cuanto a las personas competentes para la elaboración de los IEE en el sentido de suprimir su inscripción en la sección segunda del registro, destinada a la inscripción de técnicos competentes, vigente hasta ahora.</p>
<p><b>Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias</b></p>	<p>Durante el desarrollo de los trabajos de esta iniciativa normativa, se deben realizar labores específicas con los sujetos destinatarios de la misma a fin de tratar de regularizar, con los instrumentos actualmente disponibles, sus distintas situaciones particulares.</p>