



Proyecto de Decreto xx/2018, de xx/xx/2018, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha.

I

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece en su artículo 31.1.2ª, que corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En el apartado segundo de dicho precepto se indica que en el ejercicio de estas competencias corresponderá a la Región de Castilla-La Mancha la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, que serán ejercidas respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.

El artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, regula, en el ámbito de nuestra Región, el régimen jurídico del informe de evaluación del edificio, estableciendo en su apartado primero que *“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”*. Además, sobre el contenido de estos informes técnicos señala en su apartado segundo que *“las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica”*, además de otros aspectos concretos que el mismo artículo establece.

La eficacia de estos informes técnicos requiere tanto su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente. En definitiva, lo que se persigue con el informe de evaluación del edificio es potenciar la mejora de las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, así como cualquiera de las exigencias básicas de calidad, y con ello la calidad de vida de las personas que los habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción, y adecuar la actuación de los poderes públicos implicados a los principios básicos de mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Es el Título III del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el que recogía la normativa estatal sobre el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), en sus artículos 29 y 30, además de la disposición transitoria segunda que establece un calendario para la realización de los IEE, pero tras la sentencia 143/2017, del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017, declara inconstitucionales dichos preceptos a salvo del apartado primero del artículo 29.



En el ámbito de Castilla-La Mancha, a raíz de la regulación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se aprobó el 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, derogado con el presente Decreto, que sólo recoge la obligación de la realización de dichos informes a los edificios de tipología residencial colectiva, en lugar de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, con antigüedad superior a cincuenta años, como recoge el artículo 138 del TRLOTAU como se ha indicado anteriormente, motivo por el que es necesaria una nueva regulación.

Este Decreto recoge una serie de novedades entre la que destaca fundamentalmente el carácter inmediato de la inscripción del IEE en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, la cual se practicará por parte del técnico redactor del informe desde la plataforma telemática habilitada al efecto, prescindiéndose así del procedimiento seguido hasta este momento en el que sólo dilataba la inscripción registral por la cumplimentación de unos trámites y plazos innecesarios hoy para este fin. Este nuevo sistema convierte a la inscripción del IEE en un acto administrativo ágil que facilita la tramitación y obtención del mismo al momento de su realización, todo ello con las debidas garantías legales.

Por otra parte, se atribuyen a los municipios las facultades de promoción, planificación y control en la realización de los IEE, así como la adecuación del contenido de los Informes a lo dispuesto en la normativa urbanística regional antes referida. Otra de las innovaciones más importantes, consiste en un nuevo planteamiento del Registro de informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha creado por el citado Decreto 11/2015, de 11 de marzo, modificándose así la estructura de este instrumento. De esta forma, desaparece el contenido de la Sección Segunda dedicada a la inscripción voluntaria de los técnicos competentes y de las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE. Ahora las Secciones Primera y Segunda contendrán las inscripciones de los edificios y construcciones que se determinen en función del uso, quedando reservada a la Primera Sección el uso residencial y a la Segunda el resto de usos.

II

El Decreto se estructura en torno a tres capítulos, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Capítulo I regula las Disposiciones Generales, entre las que se encuentran el objeto, ámbito de aplicación y competencias autonómicas en relación con las actuaciones reguladas en el mismo.



El Capítulo II establece el concepto de Informe de Evaluación de los Edificios, su contenido, resultado y eficacia, las obligaciones relativas al mismo, los requisitos para su elaboración, así como las facultades municipales en esta materia, entre otros aspectos.

El Capítulo III regula los aspectos generales del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, la inscripción del IEE, el servicio público de consulta de datos del Registro, la coordinación con otros censos y registros administrativos y la gestión electrónica de los procedimientos registrales.

La disposición derogatoria, contiene las normas que se derogan con la aprobación del Decreto: el 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, la 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 y por último se derogan los artículos 64 de 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril, los cuales contemplaban la inspección periódica de construcciones y edificaciones y la existencia de un Registro de edificios, regulación que determina una dispersión y duplicidad normativa que se pretende eliminar en este momento.

Por su parte, la disposición final primera modifica la disposición adicional novena del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública y añade las disposiciones transitorias tercera y cuarta al mismo Decreto 3/2004, de 20 de enero. La disposición final segunda incorpora la disposición adicional cuarta al Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. Por último, la disposición final tercera faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para desarrollar, mediante Orden, todos los aspectos normativos necesarios del presente Decreto y la disposición final cuarta referirá la entrada en vigor de esta norma.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 6 de septiembre de 2018, de acuerdo con / oído el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día xx de xx de 2018.

Dispongo



Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, así como el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, en desarrollo de las previsiones contenidas en la normativa autonómica urbanística.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Decreto será de aplicación a toda construcción o edificación catalogada o con algún tipo de protección patrimonial, así como a todas aquellas que tengan una antigüedad superior a cincuenta años, cuyos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del presente Decreto, estén obligados a acreditar la situación en la que se encuentra el edificio, en relación con su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, el grado de eficiencia energética del mismo, así como con cualquier otro aspecto que afecte a la calidad de la edificación y que determine la normativa vigente.

Además, el presente Decreto será de aplicación a toda construcción o edificación cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer obras de rehabilitación edificatoria.

Artículo 3. Competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

1. Es competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, dentro de su ámbito territorial, establecer la regulación general del Informe de Evaluación de los Edificios, fijando los aspectos mínimos que deben ser revisados, los criterios de evaluación y la valoración de los mismos.

2. La Dirección General con competencia en materia de vivienda, será el órgano de la Administración autonómica competente para gestionar el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha. Esta Dirección General también se encargará de llevar a cabo las actuaciones recogidas en el presente Decreto y que estén relacionadas con dicho Registro.

Artículo 4. Competencia de los Ayuntamientos.

Los Ayuntamientos de la región tendrán las competencias de inspección y vigilancia en el cumplimiento de la obligación que tienen los titulares de los edificios y construcciones de que los mismos dispongan de IEE debidamente registrado.



Capítulo II. El Informe de Evaluación del Edificio en Castilla-La Mancha

Artículo 5. Definición y finalidad del Informe de Evaluación del Edificio.

1. El Informe de Evaluación del Edificio, IEE, es un documento que acredita la situación en la que se encuentran los edificios en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética, así como cualquier otro aspecto que expresamente determine la normativa vigente.

2. El IEE tiene por objeto favorecer la conservación y rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los mismos, de modo que se garanticen los niveles mínimos de calidad exigidos en la normativa actual y que la sociedad demanda.

Artículo 6. Edificios obligados a disponer de IEE.

1. Están obligados a disponer del IEE los siguientes edificios:

- a) Todos aquellos con una antigüedad superior a 50 años,
- b) Los catalogados o con algún tipo de protección patrimonial, con independencia de su antigüedad, y
- c) Aquellos cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer obras de rehabilitación edificatoria, con independencia de su antigüedad.

2. Quedan excluidos de la obligación de disponer de IEE los edificios y construcciones sobre los que se haya iniciado un expediente de declaración de ruina. Si la Resolución final fuese desestimatoria de la declaración de ruina, el IEE deberá realizarse y registrarse en el plazo máximo de tres meses desde que dicha resolución adquiera firmeza.

3. A los efectos de lo previsto en el apartado primero de este artículo, el cálculo de la antigüedad de los edificios se realizará teniendo en cuenta la fecha de la terminación de la ejecución de las obras del edificio.

Serán documentos acreditativos de dicha terminación, la escritura pública de declaración de obra nueva terminada, el acta notarial de acreditación de obra nueva terminada y el acta notarial de acreditación de terminación de obra, en las que conste la fecha terminación de la ejecución de las obras. En defecto de los documentos anteriores, se tendrá en cuenta la fecha de terminación de las obras de ejecución del edificio que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, Archivos municipales, Registros fiscales u otros análogos, salvo que el



propietario del inmueble pueda acreditar de cualquier modo admisible en derecho que la fecha de terminación es otra.

Cuando no pueda acreditarse la fecha de terminación de las obras por los medios anteriormente indicados, también podrá realizarse el cálculo de la antigüedad de los edificios teniendo en cuenta la fecha de la licencia de uso y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura o funcionamiento, o en su caso la fecha de la calificación definitiva.

A los efectos de terminación de la ejecución de las obras de los edificios, también se considerará como tal, aquella en la que concluye toda obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente al de la ejecución propiamente dicha.

Artículo 7. Sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de que los edificios dispongan de IEE.

Los propietarios de los edificios y construcciones referidos en el artículo anterior, son responsables de que dichos inmuebles dispongan de IEE en vigor y debidamente registrado.

Artículo 8. Capacitación para la elaboración del IEE.

1. El IEE podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE, siempre que cuenten con dichos técnicos.

A tales efectos y en función del uso del edificio, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la normativa vigente relativa a la Ordenación de la Edificación, y en sus mismos términos, sin perjuicio de los técnicos competentes para la elaboración del Certificado de Eficiencia Energética recogidos en la normativa reguladora de la Certificación de Eficiencia Energética de los edificios.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 9. Contenido básico del IEE.

1. El Informe de Evaluación Edificios, que se elaborará según el modelo normalizado, deberá contener como mínimo, los siguientes extremos:



a) Datos identificativos. La identificación del inmueble y su referencia catastral, los datos urbanísticos, la identificación de la propiedad, y la del técnico que suscribe el informe.

b) Descripción del edificio. En este apartado se especificará la superficie y número de plantas del edificio, la tipología, los usos principales y secundarios y su distribución en las diferentes alturas, sus características constructivas generales respecto a la cimentación, la estructura y los cerramientos verticales y de cubierta, las instalaciones de las que dispone, así como el grado de protección, si lo tuviera.

c) Valoración del estado de conservación del edificio. Este aspecto se evaluará por el correspondiente técnico mediante una inspección ocular de la estructura, de la fachada, de la cubierta y de las redes comunes de saneamiento y de abastecimiento, detallando especialmente en el informe las deficiencias detectadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio del edificio.

Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio sujetas a revisiones técnicas de carácter periódico y obligatorio, según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, calefacción y agua caliente sanitaria, el técnico encargado de la elaboración del informe no sólo comprobará que estos elementos o instalaciones cuentan con las revisiones obligatorias, sino que además las mismas se encuentran en vigor y, para el caso de no tenerlas, o de que éstas sean desfavorables, dicho técnico deberá hacerlo constar debidamente en el informe.

d) Valoración de la accesibilidad del edificio. El técnico redactor del informe también procederá a la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente. Así, dicho técnico determinará si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para lograr que dicha accesibilidad sea universal y no discriminatoria.

Para el supuesto de edificios declarados o en proceso de declaración de Bien de Interés Cultural o Patrimonial, así como los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad que deban llevarse a cabo, tendrán en cuenta la normativa de protección de los mismos.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto, se tendrá en cuenta la definición de ajustes razonables prevista en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



e) Certificación de la eficiencia energética del edificio. Este documento técnico deberá ajustarse al contenido y procedimiento establecido en la normativa reguladora de la Certificación de Eficiencia Energética de los edificios.

f) Cualesquiera otros aspectos que expresamente determine la normativa vigente.

2. El IEE se elaborará bajo la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 10. Resultado del IEE.

1. El IEE concluirá, de conformidad con la evaluación llevada a cabo por el técnico competente, con alguno de los siguientes resultados:

a) Favorable: En este caso el IEE será el documento que acredita que el estado de conservación del edificio es óptimo, y que dicho inmueble cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, así como con cualquier otro aspecto que expresamente determine la normativa vigente. Además, certifica el grado de eficiencia energética del edificio.

b) Favorable con deficiencias leves. Concluirán este resultado los IEE que observen que los defectos de los que adolece el edificio precisan de obras de escasa entidad y/o de mantenimiento, cumpliendo siempre el edificio con las exigencias básicas de seguridad y salubridad establecidas en la normativa.

c) Desfavorable por deficiencias graves. Esta valoración se realizará cuando las patologías detectadas en el edificio afecten a la adecuada conservación del mismo, ya sea por incumplimiento de alguna de las exigencias básicas de seguridad o salubridad, o bien porque sea necesario realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad. La subsanación de estos defectos requerirá la necesidad de llevar a cabo obras en el inmueble, las cuales deberán practicarse en el plazo establecido por el técnico redactor del IEE en dicho informe, el cual no podrá exceder de un año.

d) Desfavorable por deficiencias muy graves. Este resultado está reservado a edificios cuyo estado de conservación o incumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, supongan un riesgo para las personas o los bienes, o requieran una intervención cuyas obras tengan una duración superior a un año. El inicio de dichas obras se determinará a criterio del técnico redactor del IEE.

2. Las obras de conservación, reparación o subsanación de los defectos detectados en el IEE se llevarán a cabo de acuerdo con los plazos e indicaciones señalados en el informe. Una vez finalizadas las obras y, por tanto, subsanados los defectos manifestados en el IEE, deberá redactarse y registrarse nuevo IEE, el cual evaluará el estado del edificio tras la terminación de las obras.



Artículo 11. Eficacia del IEE.

1. La eficacia del IEE está condicionada a que el mismo se realice mediante la aplicación informática habilitada al efecto y disponible en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y a su inscripción en el mismo.
2. El IEE realizado por encargo de la propiedad, se referirá a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extendiendo su eficacia a todos y cada uno de las viviendas y locales existentes en el mismo.

Artículo 12. Vigencia del IEE.

1. El IEE tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de emisión que conste en dicho documento. Antes de la finalización de dicho plazo, la propiedad deberá encargar la elaboración de un nuevo IEE.
2. Cuando concurren situaciones que afecten a las exigencias básicas de seguridad, salubridad, y accesibilidad de forma que pudieran suponer un riesgo para las personas, será necesario la elaboración de un nuevo IEE, con independencia de la fecha de emisión del IEE vigente.

Artículo 13. Facultades municipales en materia de IEE.

1. Los municipios promoverán, planificarán y controlarán la realización y el contenido de los IEE de los inmuebles que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente, según los plazos determinados en este Decreto, a las prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas y a las exigencias básicas señaladas en la normativa aplicable a los edificios.
2. Corresponde a los municipios las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de que los edificios y construcciones de las que son titulares dispongan de IEE debidamente registrado. A tal efecto, los Consistorios elaborarán anualmente el listado de los inmuebles sujetos a IEE, del cual darán traslado al órgano gestor del Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha. Dicho listado, será expuesto al público, por un plazo mínimo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el IEE.
3. Transcurrido el plazo para elaborar el IEE, sin que éste haya sido realizado y/o aportado ante la Administración local correspondiente, esta requerirá a los propietarios de los edificios



y construcciones sujetos a IEE para que aporten dicho informe debidamente registrado en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de recepción de dicho requerimiento. En caso de desatención al precitado requerimiento, o incumplimiento de éste, el Ayuntamiento ordenará la realización del IEE a costa de los propietarios que no han cumplido con esta obligación.

4. En el supuesto de que el Ayuntamiento correspondiente observe que el IEE presentado no se encuentra debidamente registrado en el Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, o considere que la documentación del IEE presentada no cumple con los requisitos exigidos, o detecte que el contenido del IEE no se ajusta a la realidad del inmueble, notificará a la propiedad de la finca esta circunstancia, a fin de que proceda a su registro, o en su caso, subsane los defectos observados, comunicando el Consistorio las incidencias o irregularidades observadas al órgano gestor del Registro. A partir de la comunicación municipal referida, y siempre que se trate de IEEs registrados, el órgano gestor del Registro dictará acuerdo de inicio de procedimiento de suspensión de la inscripción del IEE correspondiente, dando traslado del mismo a la propiedad de la finca a que se refiere el IEE susceptible de suspensión, a fin de que en el improrrogable plazo de 10 días, a contar a partir del siguiente al de recepción de dicho acuerdo, el interesado formule las alegaciones que tenga por conveniente. Recibidas las alegaciones por parte de la interesada, las mismas se remitirán al Ayuntamiento a fin de que formule, en el mismo plazo indicado, las alegaciones que considere convenientes relativas a la suspensión de la inscripción. Transcurridos los plazos anteriores, la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, dictará Resolución suspendiendo o no, la inscripción del IEE realizada, lo que quedará anotado en el Registro. Contra esta Resolución se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento. De esta Resolución también se dará traslado al Ayuntamiento.

5. Producida la subsanación de los defectos mencionados, el Ayuntamiento deberá volver a notificar al gestor del Registro dicha subsanación proponiendo el levantamiento de la suspensión de la inscripción del IEE. A partir de esta comunicación municipal, la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, dictará nueva Resolución procediendo al levantamiento de la suspensión practicada, realizándose las anotaciones oportunas sobre este levantamiento en el Registro, y produciendo así la inscripción todos sus efectos.

Artículo 14. Incumplimiento de la obligación de disponer de IEE.

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, el incumplimiento de la obligación de disponer de IEE en la forma y plazos establecidos, tendrá la consideración de infracción urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 183.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.



Capítulo III. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha

Artículo 15. Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.

El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha es un instrumento de carácter público que tiene el objetivo de recopilar la información sobre el estado de los edificios de la región con la finalidad de:

- a) Poner dicha información a disposición de los ciudadanos para fomentar la implicación de la población en la mejora de la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado.
- b) Desarrollar nuevas políticas públicas en el sector, asegurando los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas.

Artículo 16. Aspectos generales. Regulación, naturaleza y adscripción del Registro.

1. Mediante la presente disposición se regula el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.
2. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se adscribe a la Dirección General competente en materia de vivienda, que será el órgano gestor del mismo.
3. El Registro es de naturaleza pública, rigiéndose, además de por lo previsto en este Decreto, por lo establecido en la normativa de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.
4. La inscripción del IEE en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido de este informe, pudiendo ser comprobado lo que en el mismo consta, con posterioridad a su inscripción, mediante las actuaciones de control e inspección que el Ayuntamiento donde radique el edificio pueda llevar a cabo.

Artículo 17. Estructura, organización y funcionamiento del Registro.

1. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se estructurará en dos secciones:
 - a) Sección Primera. Informes de Evaluación de los Edificios cuyo uso sea exclusiva o mayoritariamente residencial.
 - b) Sección Segunda. Informes de Evaluación de los Edificios cuyo uso sea distinto al residencial o dicho uso sea minoritario.



2. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, se desarrollará la organización y funcionamiento del Registro, así como las condiciones de acceso a los datos obrantes en el mismo.

Artículo 18. Inscripción del IEE.

1 La obligación de inscribir el IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha corresponde al técnico redactor del mismo, previo encargo de la propiedad.

2. La inscripción del IEE en el Registro se llevará a cabo de forma telemática en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha por el técnico redactor del mismo, y será inmediata, una vez finalizada su elaboración en la aplicación habilitada al efecto disponible en la misma.

Artículo 19. Servicio Público de Consulta de los datos del Registro.

La Dirección General competente en materia de vivienda pondrá a disposición del público en el portal corporativo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.castillalamacha.es, un servicio de consulta de los datos de mayor interés que se contengan en el Registro, todo ello teniendo en cuenta y con los límites previstos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

Artículo 20. Coordinación del Registro del IEE con otros Censos y Registros administrativos.

1. Los IEE tendrán por objeto además, llenar de contenido a los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, en el ámbito de las distintas administraciones públicas territoriales, precisándose para este fin de la necesaria coordinación entre los distintos censos y registros administrativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en la normativa básica estatal sobre suelo y la rehabilitación urbana, y en relación con la sostenibilidad y calidad del parque edificado.

2. En particular, el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se coordinará administrativamente con los censos y registros municipales.

3. A efectos de la coordinación administrativa señalada en el apartado primero de este artículo, el Registro deberá estar coordinado también con el Registro autonómico de Certificados de Eficiencia Energética, cuyas medidas concretas quedarán previstas en la normativa de desarrollo del presente Decreto.



4. Asimismo de la inscripción del informe de evaluación de edificios se tomará razón en el Registro de la Propiedad correspondiente de conformidad con previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 21. Gestión electrónica de los procedimientos registrales.

1. La gestión electrónica de los procedimientos registrales, derivada de la inscripción de los IEE conforme se establece en el presente Decreto, se llevará a cabo en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, integrada en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es.

2. El técnico redactor del IEE deberá estar dado de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha <https://notifica.jccm.es/notifica>.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogados el 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 y la 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.

2. Asimismo, quedan derogados los artículos 64 y 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública.

El Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la Disposición Adicional Novena del Decreto 3/2004, quedando redactada como sigue:

“Disposición adicional novena.

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,



incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

a) El precio de compraventa se determinará aplicando los porcentajes siguientes al precio máximo legal de referencia que corresponda a la vivienda conforme a su calificación definitiva y área geográfica:

- 1) Viviendas con una antigüedad de hasta 15 años: 80%.
- 2) Viviendas con una antigüedad superior a 15 años: 64%.

b) Del precio de venta, se descontarán las cantidades que la persona interesada haya abonado en concepto de arrendamiento, compensado con el importe de las subvenciones al alquiler que hubiera percibido, y sin que el importe descontado pueda superar el 50% del precio de venta fijado según la letra anterior.

c) El solicitante deberá estar al corriente en el pago en la renta de alquiler, incluidas las cantidades que de acuerdo con la ley o el contrato le correspondan o haya asumido.

d) En el momento de ejercer la opción de compra el solicitante habrá de reunir y acreditar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa para el acceso a este tipo de vivienda.

2. Las personas titulares de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, podrán acogerse al régimen de alquiler, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las personas interesadas deberán solicitar el cambio de régimen de propiedad a alquiler sobre la vivienda que ocupan, justificando las causas que motivan su petición y deberá ser objeto de informe social.

b) Dicha solicitud conllevará la renuncia a cuantos derechos deriven del contrato de compraventa originario, asumiendo cuantos gastos pudieran generarse.

c) El nuevo contrato de alquiler tendrá como renta inicial en cómputo anual la que corresponda al 3% sobre el precio máximo legal de referencia de una vivienda de protección oficial en venta de la misma área geográfica, que se calculará como indica el punto 1, letra a) de esta disposición.

d) La persona interesada podrá acogerse al derecho de reducción de la renta conforme a la legislación vigente sobre vivienda protegida.

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a



la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado.

Si resultara un saldo favorable para la persona interesada, se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen.

En caso de que este saldo fuera favorable a la Administración, la resolución que establezca el cambio de régimen determinará su imputación a las sucesivas rentas del nuevo arrendamiento, sin que la cuantía resultante pueda superar en 1,5 veces la renta inicial de arrendamiento.

f) Previamente a la resolución de cambio de régimen la Dirección Provincial de la Consejería competente, por sí misma o por los técnicos que designe, elaborará un informe técnico sobre el estado de conservación de la vivienda y su necesidad de reparación, cuantificando, en su caso, el coste de las reparaciones necesarias para reestablecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En caso de autorizarse el cambio de régimen, el solicitante deberá asumir el coste de esas reparaciones.

g) En el momento del cambio de régimen la vivienda deberá encontrarse al corriente de cuotas de comunidad, impuestos, tasas y todas las obligaciones de carácter legal o tributario derivadas de la propiedad del inmueble.

3. Los procedimientos de cambio de régimen regulado en la presente disposición se resolverán por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde esta radique, previo informe del Servicio de Vivienda, informando a la Comisión Provincial de Vivienda de los motivos que fundamentan la resolución.”

Dos. Se añade la Disposición Transitoria Tercera, quedando redactada como sigue:

“Disposición Transitoria Tercera.

1. “El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, será el resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 64 por 100 del precio máximo de venta para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta.

2. Asimismo, este precio de venta será el precio de referencia al que remite el artículo 52.2 del presente Decreto, a los efectos del cálculo de la renta anual de los contratos de arrendamiento.”

Tres. Se añade la Disposición Transitoria Cuarta, quedando redactada como sigue:



Castilla-La Mancha



“Disposición Transitoria Cuarta.

Las normas contenidas en el Título II del presente Decreto referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas de protección oficial de propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que a su entrada en vigor se hallen en dicho régimen.”

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

El Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, queda modificado como sigue:

Se añade la Disposición Adicional Cuarta, quedando redactada como sigue:

“Disposición Adicional Cuarta.

El precio de renta establecido en los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, que se hayan suscrito desde la entrada en vigor del presente Decreto deberá ajustarse al fijado por la vigente Disposición Transitoria Tercera del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública. Este ajuste se aplicará a las rentas que se devenguen a partir de su entrada en vigor de la presente disposición.”

Disposición final tercera. Competencias para el desarrollo del Decreto.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En Toledo, el xx de xxx de 2018.

El Presidente
EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ

La Consejera de Fomento
MARÍA AGUSTINA GARCÍA ÉLEZ

Consejería de Fomento
Secretaría General
Paseo Cristo de la Vega, s/n
45071 Toledo

Tel.: 925 266 900
e-mail: secretariageneral.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es