



**INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO RELATIVO AL TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL TEXTO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN EL INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO Y EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACION DE EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA.**

Mediante Resolución de 30/07/2018, de la Secretaria General de Fomento, se dispuso la apertura de un periodo de información pública por un plazo de 20 días, contados a partir del siguiente al de la publicación de dicha Resolución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, a fin de que cualquier persona interesada pudiera examinar el expediente y formular las observaciones, sugerencias o alegaciones que tuvieran por conveniente respecto del texto del Proyecto de Decreto por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha.

La referida publicación se produjo con fecha de 7 de agosto de 2018, por lo que dicho periodo ha expirado ampliamente.

Por el presente Informe se analizarán las observaciones, sugerencias y alegaciones presentadas, y se tratarán las mismas justificando y fundamentando su incidencia en el texto del Proyecto de Decreto señalado.

**Relación de personas físicas y entidades que han presentado alegaciones y/o sugerencias al Proyecto normativo:**

1.	COLEGIO NOTARIAL DE CASTILLA-LA MANCHA.
2.	COMITÉ ESPAÑOL DE REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD (CERMI Castilla-La Mancha).
3.	Carlos Delgado Velasco.
4.	REGISTRADORES DE CASTILLA-LA MANCHA (DECANATO).
5.	COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS E INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES DE ALBACETE (COGITI Albacete).

**1.1.- ARTICULO 2 y ARTICULO 6.**

Consideramos adecuado aclarar aún más la redacción relativa al ámbito de aplicación de la norma ubicado en el artículo 2 del texto normativo que se informa, en relación con lo previsto en el artículo 6 de dicho proyecto, todo ello a efecto de evitar imprecisiones y confusiones entre lo previsto en ambos preceptos.

Así, la actual redacción del artículo 2 podría generar dudas, ya que los edificios con una antigüedad superior a 50 años siempre tendrán la obligación de disponer de IEE, independientemente de que los titulares de los mismos pretendan acogerse a ayudas públicas, lo mismo que a la inversa, aunque expresamente no lo disponga de esta forma el propio artículo 6.

En consecuencia, los artículos 2 y 6.1c) del Proyecto de Decreto quedarían redactados como sigue:

**“Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

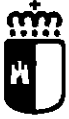
**El presente Decreto será de aplicación a toda construcción o edificación catalogada o con algún tipo de protección patrimonial, así como a todas aquellas que tengan una antigüedad superior a cincuenta años, cuyos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del presente Decreto, estén 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 6. Edificios obligados a disponer de IEE.**

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

- a) ...
- b) ...
- c) **Aquellos cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer obras de rehabilitación edificatoria, con independencia de su antigüedad.”**



### 1.2.- ARTÍCULO 6.3.

Señala el organismo notarial a los efectos del cómputo de la antigüedad del edificio, que el criterio principal y prioritario debería ser el de la fecha de la finalización de la obra, circunstancia que compartimos plenamente, y no el de la fecha de licencia de uso y actividad, dado que existen edificios que obtienen estas licencias de uso y actividad mucho tiempo después de haberse concluido las edificaciones. A estos efectos, señalan los fedatarios públicos que hay un documento fundamental que no se ha incorporado en el precepto comentado, y en el que se acredita esa finalización de la obra, tratándose de la escritura pública de declaración de obra nueva terminada.

De esta forma y atendiendo a estas precisiones, el artículo 6.3 tendrá la siguiente redacción:

**"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."**

**COMITÉ ESPAÑOL DE REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.  
(CERMI Castilla-La Mancha).**

**2.1 Artículo 9.1.d)**

De conformidad con la petición formulada por esta entidad de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, y efectivamente, ante la posibilidad de que llevado a cabo las modificaciones solicitadas quede desfasada la normativa del IEE que se pretende con el presente borrador, consideramos conveniente la supresión de parte del texto del apartado d) del artículo 9.1, tal y como determina CERMI en su escrito de alegaciones. En cualquier caso, y para el supuesto de que la propuesta de modificación legal no llegase a producirse, siempre quedaría la posibilidad de desarrollar la definición de “carga desproporcionada” en la normativa de desarrollo del Decreto.

De este modo, el artículo 9.1.d) quedará redactado como sigue:

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

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- 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.**

**A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, serán ajustes razonables, aquellas medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.”**



## 2.2 Artículo 9.2

CERMI Castilla-La Mancha hace la precisión de que, tras revisar la normativa estatal y a la vista de la exigencia de que el IEE se hace bajo el criterio y responsabilidad del técnico según el artículo 9.2, sería conveniente que a los informes se incorporase un anexo similar al que contempla la Comunidad de Madrid, documento que no deja de ser una declaración responsable que debe suscribir el técnico y que alude a su profesión y a la asunción de responsabilidades por su actuación en el IEE.

Si bien es cierto que se considera conveniente recoger de manera expresa la asunción de estas responsabilidades por parte del técnico redactor del IEE, entendemos que este trámite debe hacerse cuando el mismo técnico elabora su informe en la plataforma informática, sin necesidad de incorporar ningún nuevo anexo. De este modo, esta declaración responsable se implementará en el modelo que haya que cumplimentar en el programa de realización del IEE.

**CARLOS DELGADO VELASCO.**

## 3.1.- Artículo 12.1

De la redacción del precepto se desprende claramente que la vigencia del IEE es de diez años, si bien el apartado 12.2, determina la obligatoriedad de realizar un nuevo IEE cuando concurren situaciones que afectan a las exigencias básicas de seguridad, salubridad y accesibilidad que pudieran suponer un riesgo para las personas, con independencia de que ya existiera un IEE vigente. Por lo tanto, no se considera necesario modificar el texto en el sentido expresado en la alegación.

## 3.2.- Artículo 13.1

La norma es consciente de las distintas capacidades de las entidades locales. En este sentido cabe precisar que los Ayuntamientos con menos recursos, obviamente, podrán utilizar la asistencia de otras Administraciones Públicas para poder cumplir con estas tareas, y en concreto, podrán solicitar la asistencia de las Diputaciones Provinciales, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, lo cual no precisa reflejarse en el texto del proyecto de Decreto. Por lo tanto, no se estima la alegación propuesta.

## 3.3.- Artículo 13.2

No se ha precisado la conveniencia exacta de la publicación de los datos relativos a los inmuebles sujetos a IEE, lo cual no impide que se puedan publicar. Si bien, se considera que

dependiendo de qué datos se publiquen, se podría entrar en conflicto con la ley de protección de datos. Por lo tanto, se desestima la alegación.

#### **3.4.- Artículo 13.4**

Nada impide la aplicación del artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, pudiéndose ampliar los plazos si se considerase necesario y concurrieran los presupuestos necesarios para ello. Por lo tanto, no se estima esta alegación.

#### **3.5.- Artículo 16.4**

No se estima esta consideración, dado que con la asunción de responsabilidades que va a materializarse mediante la cumplimentación del correspondiente modelo establecido en la plataforma informática, no son necesarias actuaciones de comprobación ni de control por parte de la Administración.

#### **3.6.- Artículo 17.1**

Se considera que el Decreto que regula el Informe de Evaluación de Edificios y su Registro, no es el instrumento más apropiado para definir si el uso de un edificio es o no mayoritariamente residencial. Por lo tanto, se desestima la alegación propuesta.

#### **3.7.- Artículo 18.1**

El Informe de evaluación del edificio es un documento técnico que pretende manifestar de forma objetiva el estado de la edificación, de modo, que el contenido del mismo, al ser puramente técnico, no debe ponerse en tela de juicio por parte de la propiedad y, por tanto, no debería estar sujeto a su conformidad. No obstante, el técnico siempre podrá consultar de manera previa con la propiedad las conclusiones de su estudio. En lo que respecta a la presentación del documento, es la propiedad quién está obligada a presentar el IEE ante el Ayuntamiento correspondiente, si bien, ese IEE deberá haber sido registrado debidamente por el técnico redactor, lo cual garantiza a la propiedad la validez del mismo. Por todo ello, se desestima la alegación propuesta.

**REGISTRADORES DE CASTILLA LA MANCHA (DECANATO).**

#### **4.1.- Artículo 20.**

Se admite. Desde la perspectiva del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se considera relevante que, por la naturaleza y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, una vez inscrito el IEE en el Registro del IEE, se tome razón en el Registro de la Propiedad de dicha circunstancia.



Así, se añadiría un apartado 4 al artículo 20, quedando redactado del siguiente modo:

**“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.”**

**COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS E INGENIEROS TECNICOS INDUSTRIALES DE ALBACETE  
(COGITI Albacete).**

**5.1.- Artículo 2**

La disertación que este organismo realiza en su escrito de alegaciones en cuanto al ámbito de aplicación de la norma no plantea una petición concreta, sino que de manera genérica se efectúan algunas consideraciones acerca del alcance que podría presentar el proyecto de decreto, configurándose más como una consulta que como una observación al texto legal. En relación con lo expuesto, procede señalar que el proyecto de norma es fruto de un cuidado estudio y análisis por parte de los servicios técnicos de esta Consejería en el que se han sopesado las diferentes alternativas y posibilidades optando por ampliar el objeto de la mismas respecto al vigente Decreto 11/2015, de 11 de marzo, tal y como establece 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.

En consecuencia, no se tiene en cuenta esta consideración.

**5.2.- Artículo 8**

El artículo 8 del proyecto de Decreto regula la capacitación para la elaboración del IEE, respecto a la cual, el COGITI, en su escrito de alegaciones, pone de manifiesto la competencia de los ingenieros técnicos industriales para la redacción de los informes de evaluación de todos los edificios sujetos a IEE.

En relación a este extremo, procede señalar que la redacción del citado artículo hace referencia a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE). En este sentido la LOE no realiza una restricción de titulaciones profesionales en función del uso del edificio, tal y como plantea este colegio profesional, sino que establece una distribución entre los diferentes profesionales habilitados en función del uso al que se destina la edificación en cuestión, atribuyendo a los ingenieros e ingenieros técnicos la competencia para la redacción de proyectos, dirección de obra y dirección de ejecución de obra de los edificios con los usos indicados en los grupos b) y c) del apartado 1 del artículo 2: Aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la

ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación, así como todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos a) y b) del apartado 1 del artículo 2.

En este sentido, merece la pena destacar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 9 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6520) y 25 de noviembre de 2015 (RJ 2015/5928) , ha declarado que la competencia profesional para emitir los informes de evaluación de edificios viene determinada por la LOE y por ello, los profesionales competentes son los que poseen los títulos académicos y profesionales habilitantes para proyectar edificios, la dirección de obras o la dirección de ejecución de las obras, teniendo en cuenta los usos a que se destine cada edificio y las competencias y especialidades de cada una de las profesiones. Esta doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, se fundamenta esencialmente en cuatro consideraciones, como son:

a) Coincidencia sustancial entre el contenido de las inspecciones técnicas de edificios o evaluación de edificios, con los requisitos básicos de edificación que establece la LOE.

En este sentido, señala el Tribunal Supremo en el fundamento jurídico tercero de la sentencia de 9 de diciembre de 2014, que reproduce la sentencia de 25 de noviembre de 2015:

*"Citadas estas condiciones a las que se extiende el examen de la Inspección Técnica, que aunque más detalladas y en algún aspecto no previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación (RCL 1999, 2799), como es el caso de las referentes al ornato público, sin embargo no dejan de coincidir sustancialmente con los llamados "requisitos básicos de la edificación" regulados en el artículo tercero de la Ley citada , para garantizar el cumplimiento de la misma llama a que intervengan en las obras de edificación a quienes "estén en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda" (arts. 10.2.a y 12.3.a de la Ley), conteniendo asimismo la previsión de que "podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que le complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el director de éste" (art. 10.1) y que "podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos bajo la coordinación del director de obras (art. 12.2), si bien la propia Ley hace a continuación una distribución de competencias entre aquellas profesionales según los diversos objetos de la construcción a edificar que clasifica en el artículo segundo".*

Es decir, en esta primera consideración el Tribunal Supremo resalta algo esencial, como es la coincidencia sustancial entre los contenidos de las inspecciones técnicas de edificios o evaluaciones de edificios y los requisitos básicos de la edificación, que se contienen en el artículo 3 de la propia LOE, que además establece que estos requisitos deben satisfacerse y establecerse *"en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones"*. Coincidencia pues plena entre el objeto de las inspecciones técnicas y evaluaciones de edificios y los propios requisitos básicos de la LOE.

Por ello, el Tribunal Supremo señala que para *"garantizar el cumplimiento de la misma"*, es decir, el propio cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación que establece la LOE,





llama que intervengan quienes estén en posesión de las titulaciones habilitantes, precisando *"si bien la propia Ley hace a continuación una distribución de competencias entre aquellos profesionales según los diversos objetos de la construcción a edificar, que clasifican el artículo segundo"*.

b) No hay razones y desde luego no hay ninguna norma jurídica que lo establezca, para diferenciar entre la actividad de edificación y la de conservación.

*"A partir de este dato, la racionalidad del argumento ofrecido por la sentencia recurrida, en el sentido de la evidente relación entre la capacidad para intervenir en la edificación y la de calificar el estado general de su conservación, sería la justificación de la norma de la Ordenanza impugnada, por lo que resulta de lógica jurídica que solamente un precepto con el preciso rango legal que diese beligerancia a las razones de diferencia técnica entre la actividad de edificación y la de conservación que aducen los actores para mantener su pretensión podría abatir el fallo recurrido.*

*Y este precepto consideramos que no existe"*.

c) Las atribuciones profesionales de los ingenieros se delimitan por la especialidad respectiva de cada una de sus ramas y están en correspondencia con la técnica propia de cada titulación.

En estas sentencias el Tribunal Supremo reafirma el principio de especialidad, que es determinante en orden a delimitar las atribuciones profesionales de las distintas Ingenierías. Y por ello, deja muy claro que el que las Ingenierías -y entre otras las Ingenierías Industriales e Ingenierías Técnicas Industriales- no estén facultadas para emitir informes de evaluación de edificios en los edificios de uso residencial y destinados a los otros usos que son competencia exclusiva de arquitectos, no limita sus competencias propias, sino que asume *"la lógica eficacia de la LOE a la hora de determinar los ámbitos de actuación de los arquitectos y los ingenieros en la inspección técnica"*.

Reproducimos literalmente estas consideraciones del Tribunal Supremo, que se contienen en el Fundamento Jurídico tercero de la sentencia de 9 de diciembre de 2014:

*"(...) Ahora bien, estas atribuciones de los Ingenieros se hacen condicionados a que correspondan "por su naturaleza y características a la técnica propia de cada titulación" (Ley 12/86) o que se trate de "instalaciones o explotaciones comprendidas en las ramas de la técnica industrial Química, Mecánica y Eléctrica y de Economía Industrial" (Decreto de 1935), de modo que las mismas normas atributivas de competencias profesionales matizan las mismas en función de los saberes propios de cada titulación, siendo de notar que los demandantes no solo invocan para afirmar su posición las capacidades de dictamen e informe, sino también las de "proyectar" para así justificar la capacidad de intervención de los Ingenieros en la Inspección Técnica, razonamiento que en definitiva viene a avalar la posición de la Ordenanza, al vincular la intervención en la construcción con la competencia para hacerlo en la Inspección Técnica, a la vista de que la Ley de Ordenación de la Edificación refiere la*

*capacidad para intervenir en ésta a la titulación que "corresponda".*

*Consideramos, por tanto, que la Ordenanza no limita las competencias propias de los Ingenieros ni contradice las capacidades genéricas y específicas de proyectar e informar que sus particulares regulaciones les atribuyen sino que simplemente asume la lógica eficacia de la Ley de Ordenación de la Edificación a la hora de determinar los ámbitos de actuación de los Arquitectos y los Ingenieros en la Inspección Técnica, cuya íntima relación con la actividad de la construcción, en cuanto implica un examen e informe sobre su estado, resulta innegable".*

d) En consecuencia, la competencia profesional para intervenir en las inspecciones técnicas de edificaciones y en los informes de evaluación de edificios, está en relación con la formación y conocimiento para proyectar y dirigir el edificio del que se trate en cada caso.

Así lo dice de manera nítida el Tribunal Supremo en estas sentencias, cuando afirma:

***"Siendo sustancialmente correcto lo que nos dice la parte, sin embargo, ello no devalúa la argumentación que con anterioridad hemos desarrollado sobre la evidente e íntima relación entre los conocimientos precisos para proyectar y dirigir la construcción de edificio o algunos de los elementos integrados en los mismos y los adecuados para informar sobre su estado de conservación lo que justifica -repetimos- la racionalidad jurídica de la norma puesta en entredicho".***

Por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia expuesta y dada la amplitud del ámbito objetivo del proyecto de Decreto, entendemos que la redacción del artículo 8 en modo alguno menoscaba la competencia de los profesionales adscritos a este Colegio Profesional al reconocer la misma, en términos semejantes a los previstos en la normativa vigente en materia.

No obstante, y en atención a las consideraciones efectuadas por el citado Colegio, se estima procedente eliminar la referencia a la Ley de Ordenación de la Edificación, sustituyendo aquella por una más genérica relativa a la normativa aplicable en materia de Edificación.

De este modo, el artículo 8.1 tendrá la siguiente redacción:

**"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."**



En todo caso, la redacción de este precepto, al igual que el resto de la norma, se someterá a las consideraciones que, en atención a la legalidad de la misma, se efectúen a lo largo de su tramitación por el Gabinete Jurídico y el Consejo Consultivo.

En Toledo, a 10 de diciembre de 2018.

La Jefa del Servicio de  
Inspección de Vivienda

Marta Iniesto Alba

VºBº:



El Director General de  
Vivienda y Urbanismo

Jose Antonio Carrillo Morente