



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO DE ENTIDADES COLABORADORAS CON LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA URBANÍSTICA.

1.- OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

1.1 Consideraciones generales. -

La oportunidad de la propuesta reside en dos aspectos fundamentales:

- En primer lugar, cabe señalar que la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Ley de Medidas Administrativas y de creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, ha introducido un nuevo Título VIII en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU, en adelante), que regula las Entidades Colaboradoras de la Administración en materia urbanística (en adelante ECAU), estableciendo por primera vez en el ordenamiento jurídico autonómico la colaboración del sector privado en la verificación y control de actuaciones en esta materia. Los artículos 209 y 211-213 TrLOTAU, en su redacción dada por la citada Ley de Medidas Administrativas, remiten al desarrollo reglamentario cuestiones tan esenciales para la puesta en marcha de las ECAU como el procedimiento y requisitos de autorización de estas entidades o la regulación del registro administrativo de ECAU y el procedimiento de inscripción en el mismo así como otras cuestiones relacionadas con el control y la transparencia como pueden ser la función inspectora por parte de la Administración autonómica y la Memoria anual de actividad. Resulta por tanto necesario dar cumplimiento a la habilitación legal y dotar a estas entidades de un régimen jurídico completo y detallado que abarque todas las cuestiones necesarias para su adecuado funcionamiento y que permita que estas entidades puedan comenzar a prestar sus funciones en el ámbito urbanístico autonómico.
- Por otro lado, y en el marco de las políticas de reto demográfico y despoblación territorial, las ECAU se configuran como un mecanismo de apoyo a las diferentes administraciones en materia de urbanismo prestándoles apoyo en los diferentes procedimientos de ejecución del planeamiento o en los de intervención y control de actuaciones y uso del suelo. Esta labor de apoyo se muestra especialmente necesaria y relevante en aquellos ayuntamientos más pequeños que carecen de medios técnicos suficientes y en los que la labor de estas entidades puede traducirse en una agilización de los procedimientos en los que las mismas intervengan con el consiguiente impacto positivo en la economía municipal generado por las iniciativas que aquellos representen, iniciativas que, de otro modo, podrían verse frustradas.

1.2 Fines y objetivos perseguidos. –

Los fines y objetivos principales que se persiguen con la iniciativa son:





- Configurar un mecanismo de apoyo a los Ayuntamientos en los diferentes procedimientos de ejecución del planeamiento o en los de intervención y control de actuaciones y uso del suelo.
- Posibilitar la puesta en marcha de las ECAU dotando a las mismas de un régimen jurídico completo que abarque la totalidad de los aspectos relativos a su funcionamiento.
- Regular de manera detallada de los derechos de los particulares en su relación con las ECAU (precios, sistemas de información y reclamaciones, protección de datos...) así como las obligaciones de las citadas entidades.
- Establecer un régimen completo de incompatibilidades de estas entidades y de su personal.
- Ampliar las fórmulas de colaboración de estas entidades estableciendo la posibilidad de que, mediante un contrato administrativo de servicios, las ECAU puedan prestar servicios a los Ayuntamientos en aquellos ámbitos en cuya actuación se regula.

1.2.- Adecuación a los principios de buena regulación. -

Los criterios seguidos en la elaboración del documento se han basado en los principios de la buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas tal y como se detalla a continuación:

1.2.1.- Necesidad:

En la medida que el proyecto de decreto desarrolla el régimen jurídico de las entidades colaboradoras con la Administración en materia urbanística, y estas ejercen sus funciones en el ámbito del control urbanístico y de actividades, su regulación está vinculada con las razones imperiosas de interés general relativas a la protección del medio ambiente, del entorno urbano y el patrimonio histórico.

Según la Norma Internacional UNE – EN ISO/IEC 17020, las entidades colaboradoras son organismos de inspección que realizan evaluaciones en nombre de clientes privados, sus organizaciones matrices o autoridades públicas, con el objetivo de proporcionar información sobre los ítems inspeccionados. Estos organismos de inspección emiten informes y certificados en los que acreditan el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

Las entidades colaboradoras son por tanto organismos certificadores del cumplimiento de requisitos urbanísticos y medioambientales, materias que se encuentran incluidas en las razones imperiosas de interés general que justifican una regulación concreta.

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea avala que las actividades económicas que incidan en la protección del medio ambiente y el entorno urbano sean objeto de limitaciones y restricciones por parte de los estados miembros.

Asimismo, como hemos señalado en los apartados precedentes, el régimen de las Entidades Colaboradoras con la Administración en materia de urbanismo que se contiene en el Título VIII del TrLOTAU, remite al desarrollo reglamentario cuestiones absolutamente fundamentales para la puesta en funcionamiento de estas entidades, por tanto, y a efectos de dar cumplimiento a las previsiones de la norma resulta necesario dictar una norma reglamentaria que dote de un régimen jurídico completo a estas entidades.





Por otro lado, concurren asimismo otras razones de interés general que justifican la aprobación del futuro reglamento y que se identifican con la protección de los derechos de los consumidores.

En este sentido, en la medida en que el proyecto de decreto regula las obligaciones de las ECAU con la administración y con interesados, establece la responsabilidad directa de las entidades colaboradoras por la emisión de certificados e informes y obliga a las entidades a contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a los interesados la defensa de sus derechos e intereses legítimos está regulando una esfera que afecta a los intereses de los ciudadanos.

Todo lo anterior determina la necesidad de una norma de rango reglamentario para que produzca efectos en el ordenamiento.

1.2.2.- Eficacia

El reglamento se considera el instrumento adecuado a tenor de la vigente redacción del TrLOTAU que remite al desarrollo reglamentario la regulación de cuestiones fundamentales para el efectivo funcionamiento de las ECAU y, por ende, para la eficacia y cumplimiento de las previsiones de dicho texto refundido.

Resulta por tanto necesario regular el régimen jurídico de estas entidades mediante una norma de naturaleza reglamentaria que articule un estatuto jurídico completo que abarque tanto las relaciones y obligaciones con la Administración autonómica, los Ayuntamientos y los particulares, como el alcance de sus funciones y la responsabilidad y régimen sancionador de las entidades.

1.2.3.- Proporcionalidad

La iniciativa propuesta contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. La propia naturaleza de las ECAU y la regulación de aspectos tan relevantes como los requisitos que deben cumplir para constituirse como entidades colaboradoras; la determinación del régimen jurídico de colaboración en el ejercicio de las funciones de verificación, inspección y control o la reglamentación de su régimen de incompatibilidades y de su régimen sancionador son aspectos de contenido normativo que exigen una regulación completa y específica, en una norma de alcance general, que produzca efectos jurídicos hacia sus destinatarios. Por ello es imprescindible que todos los elementos anteriores se reflejen en una disposición de naturaleza reglamentaria, como manifestación de la potestad normativa autonómica en el ámbito de sus competencias.

1.2.4.- Seguridad Jurídica

La regulación propuesta completa el régimen jurídico de las ECAU contenido en el título VIII del TrLOTAU propiciando que los destinatarios de la norma puedan conocer de una manera más clara, sencilla y detallada el ámbito de funciones de estas entidades y sus relaciones con la Administración facilitando, por tanto, su actuación y toma de decisiones y contribuyendo a mantener el marco normativo urbanístico estable, predecible, integrado y claro.





Castilla-La Mancha

1.2.4.- Transparencia

El proyecto de decreto ha sido sometido al trámite de consulta pública establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

1.3 Análisis de alternativas. -

No se han planteado alternativas no regulatorias dado que la elaboración del texto obedece a la necesidad de regular aspectos esenciales para el funcionamiento de las entidades, aspectos que el TrLOTAU remite al desarrollo reglamentario.

1.4 Inclusión en el Plan Anual Normativo 2024. -

La presente propuesta normativa no se incluye en el Plan Anual Normativo 2024.

2.- CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

El proyecto de decreto presenta la siguiente estructura: una exposición de motivos, 4 capítulos, 26 artículos, 4 disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

Exposición de motivos

La exposición de motivos concreta las razones por la que se redacta el texto normativo haciéndose referencia en la misma a la obligación de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 209, 211-213 TrLOTAU, así como a la finalidad general de agilización administrativa proporcionando auxilio a las Administraciones urbanísticas, principalmente a aquellos ayuntamientos que carecen de medios técnicos suficientes.

Capítulo I “Disposiciones generales” (arts. 1-12)

El capítulo I contiene 12 artículos y se divide a su vez en 4 secciones:

- Sección 1ª “Objeto” (artículos 1-3)

En la sección primera se regula el objeto del Reglamento, que se concreta en la regulación del régimen jurídico de las entidades colaboradoras de la Administración en materia urbanística (ECAU) que intervienen en las funciones de verificación y control de actuaciones urbanísticas y en los procesos de ejecución del planeamiento.

Se definen asimismo en esta sección cuestiones como el ámbito de aplicación territorial de actuación, que se circunscribe al ámbito autonómico, el concepto de entidades y su utilización por los municipios, que siempre será voluntaria y que tendrá que formalizarse mediante acuerdo del Pleno de la Corporación.

Respecto a esta última cuestión, la norma plantea que los interesados pueden libremente elegir si incoan directamente los procedimientos de ejecución del planeamiento y los de intervención de actuaciones o uso del suelo ante el Ayuntamiento correspondiente o si utilizan los servicios de la ECAU, no derivándose ninguna diferencia injustificada de trato para los interesados ni preferencia en la tramitación de los expedientes.





Por otro lado, el reglamento amplía el ámbito de las funciones de las ECAU incorporando la posibilidad de que los Ayuntamientos y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha puedan suscribir con las ECAU autorizadas contratos de servicios para la emisión de informes de verificación, inspección y control de actuaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de contratos del sector público, bien para asuntos concretos bien con carácter general.

En este sentido, existen otras normas autonómicas que contemplan este modelo de colaboración y la posibilidad de acudir a distintas fórmulas jurídicas para articularla como el Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos, de la Comunidad Autónoma de Galicia. (arts. 54-55) o el Reglamento 7/2022, de 26 de abril, por el que se establece el régimen de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas de Verificación, Inspección y Control del Ayuntamiento de Madrid.

La fórmula prevista por el reglamento para articular esta colaboración es la de un contrato administrativo al considerarse un instrumento idóneo para regular las relaciones administración – entidad colaboradora cuando es la propia Administración la que necesita sus servicios.

En estos sentido la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, señala en su artículo 284.1 que *“La Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares. En ningún caso podrán prestarse mediante concesión de servicios los que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos”*.

Por su parte, el artículo 308.2 LCSP determina que: *“En ningún caso la entidad contratante podrá instrumentar la contratación de personal a través del contrato de servicios, incluidos los que por razón de la cuantía se tramiten como contratos menores”*.

Ambos preceptos actúan en la práctica como límite a las potestades administrativas en materia de contratación, en lo que se refiere a la imposibilidad de contratar funciones o servicios que impliquen ejercicio de autoridad o personal a su servicio mediante un contrato administrativo.

Sin embargo, la opción que se plantea no implica la transgresión de ninguno de estos principios, sino que, por el contrario, permite articular bajo la única fórmula posible en el derecho español la colaboración entre la administración y una entidad colaboradora. La celebración de un contrato entre el Ayuntamiento y una entidad colaboradora no implica la concesión del ejercicio de autoridad a un operador privado, en la medida en que la administración no asume directamente el certificado o informe de la entidad, sino que este puede o no ser aceptado, validado o rechazado por la administración, lo cual implica que el ámbito de las relaciones entre administración y entidad colaboradora se circunscriben al juicio de valor que en cada actuación realice esta sobre el certificado emitido por la entidad colaboradora. No hay una decisión automática con la presentación de un certificado, sino que el ayuntamiento decide en cada caso sobre la base de la actuación certificada por la entidad colaboradora, pero sin someterse acríticamente a su contenido. La presentación de un certificado de conformidad exige un juicio de razonabilidad por la administración municipal acerca del contenido del certificado.

Dado que la administración mantiene en todo momento sus potestades públicas y el control último sobre las actuaciones de las entidades colaboradoras, puede convenirse que las funciones o tareas que desempeñan estas mismas son de carácter técnico e instrumental. Aunque tienen una indudable



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4139D230B1E84ED4E23048



Castilla-La Mancha

trascendencia jurídica, su actuación en este ámbito es meramente asistencial, de auxilio y colaboración en el ejercicio de una función pública, con lo que realizarían una labor material y técnica que contribuiría al correcto ejercicio de las competencias del Ayuntamiento.

- Sección 2ª “Régimen jurídico” (artículos 4-9)

La sección 2ª relativa al régimen jurídico se ocupa de regular cuestiones de funcionamiento de las ECAU tanto en sus relaciones con la Administración como con los particulares, se regula asimismo el contenido y efectos jurídicos de los certificados emitidos en el ejercicio de sus funciones y la responsabilidad de las ECAU por los daños que pudieran derivar de sus actuaciones.

En cuanto a las funciones de las ECAU el artículo 4 regula el tipo de procedimientos urbanísticos en los que esas entidades podrán intervenir y que se corresponden con:

- Solicitud de calificaciones urbanísticas en suelo rústico.
- Solicitud de licencias urbanísticas de todo tipo.
- Formulación de declaraciones responsables y comunicaciones previas.
- Aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias y proyectos o anteproyectos de urbanización.
- Aprobación de proyectos de equidistribución de tipo, incluyendo la normalización de fincas.

En relación con los procedimientos descritos se detallan las funciones que pueden realizar las ECAU en función de la fase del procedimiento (iniciación e instrucción y control de obras de urbanización y edificación) y que se concretan en la verificación de los requisitos de integridad documental suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica exigidos por la normativa, acreditación del cumplimiento de la legislación aplicable y emisión de certificados en los correspondientes procedimientos.

En cuanto al funcionamiento de las ECAU, y a efectos facilitar el acceso a estas entidades a los particulares que pudieran demandar sus servicios, el artículo 5 regula cuestiones como la obligación de las ECAU de disponer de un portal web en el que se encuentren los formularios correspondientes para cada tipo de procedimiento, así como un listado informativo de la documentación a aportar.

Asimismo, con el ánimo de procurar la agilización de los diferentes procedimientos urbanísticos en los que se posibilita la intervención de estas entidades, se regula la posibilidad de que la ECAU pueda solicitar en nombre del interesado los informes preceptivos y puedan efectuar los trámites de exposición al público remitiendo los correspondientes anuncios a los diarios oficiales y a los medios de comunicación establecidos por la legislación urbanística.

Igualmente, las ECAU podrán efectuar la propuesta de contestación a las alegaciones presentadas. En los informes o certificados se dejará constancia del trámite de exposición pública y de las alegaciones recibidas y de las propuestas de respuestas realizadas.

El reglamento establece asimismo el principio de exclusividad de las actuaciones desarrolladas por las entidades colaboradoras, en el sentido de que aquellas que inicien una actuación deberán finalizarla bajo su responsabilidad, salvo renuncia expresa del interesado que deberá constar formalmente en el expediente.





En cuanto al contenido y los efectos de los certificados, el artículo 6 establece un contenido mínimo que deberán incorporar los certificados emitidos por las ECAU y señala claramente que estos documentos en ningún caso tendrán carácter vinculante ni para los servicios técnicos municipales ni para los órganos municipales competentes para la resolución de los procedimientos. No obstante, los certificados emitidos por las ECAU, podrán tener efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales.

Asimismo, se establece que emisión de los informes o certificados por las ECAU en ningún caso limita ni excluye las actuaciones municipales de verificación, comprobación o inspección y que los informes municipales con contenido contrario a los certificados, actas e informes emitidos por la ECAU prevalecerán sobre éstos.

Se regula asimismo en este artículo la posibilidad de que, en el supuesto de que el certificado emitido por la ECAU incorpore una propuesta de contestación a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, la Administración urbanística competente pueda asumir dicha propuesta como propia procediendo a la efectiva contestación a los interesados o bien realizar dicha contestación por sus propios medios debiendo, en ambos casos, dar traslado a la ECAU de esta para su comunicación a los interesados y, en su caso, para la modificación del certificado suscrito.

En cuanto al procedimiento de comunicación e información de las ECAU se establece la necesidad de que las ordenanzas municipales determinen para cada procedimiento concreto los soportes y procedimientos electrónicos a utilizar para la transmisión al Ayuntamiento de los informes y certificados, con su documentación aneja.

Finalmente, y en el ámbito de las relaciones con terceros se regula la colaboración de los interesados con las ECAU en el ejercicio de sus funciones y la responsabilidad de estas por los daños generados por su actividad a cuyos efectos se establece la obligación de suscribir un contrato de seguro de responsabilidad civil por un importe no inferior a un millón de euros tal en coherencia con lo establecido el artículo 208 TrLOTAU.

- Sección 3ª “Medios de las ECAU” (artículos 10-11)

En esta sección se regulan las cuestiones relativas a los medios personales, materiales y financieros de los que deben disponer las ECAU para el cumplimiento de sus funciones.

A este respecto, entre otras cuestiones, se exige que la ECAU disponga, con carácter previo a la solicitud de autorización, de la acreditación por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para las actividades de evaluación.

En cuanto al personal técnico responsable de las actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación de las ECAU se establece que, como mínimo, la ECAU deberá contar con tres o más profesionales con las siguientes titulaciones y experiencia:

1.- Grado en arquitectura o similar con experiencia acreditada en aquellos aspectos de competencia propia por un período mínimo de 3 años en las siguientes funciones:

1.º Redactar, dirigir e interpretar proyectos de obras de edificación.

2.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de planeamiento.





3.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de gestión urbanística.

2.- Grado en ingeniería o similar con experiencia acreditada por un período mínimo de 3 años en aquellos aspectos de competencia propia en la redacción y gestión de proyectos de obras de edificación, instrumentos de planeamiento e instrumentos de gestión urbanística.

3.- Grado en derecho o similar, con experiencia acreditada por un período mínimo de 3 años en las siguientes funciones: Asesoramiento jurídico en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística o aspectos jurídico-técnicos en materia de construcción, edificación, y urbanización.

Por su parte, el artículo 11 regula de manera pormenorizada el régimen de incompatibilidades de las ECAU, este aspecto al que se hace referencia de manera indirecta en la regulación vigente del TrLOTAU, resulta de capital importancia para asegurar un funcionamiento adecuado de estas entidades viniendo el reglamento a solventar esta cuestión incorporando una relación de supuestos en que las entidades colaboradoras deben abstenerse de intervenir.

- Sección 4ª “Régimen económico de las ECAU” (artículo 12)

Respecto a esta cuestión, el reglamento atribuye a la consejería competente en materia de urbanismo el establecimiento de las tarifas mínimas y máximas que podrán percibir las ECAU por los servicios que presten a los usuarios, dentro de las cuales, las ECAU fijarán su régimen de precios que será comunicado entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de cada año. Se atribuye asimismo a la citada consejería la competencia para la actualización y revisión de las tarifas por causas sobrevenidas que determinen su inadecuación.

Capítulo II “Autorización de las ECAU” (artículos 13-14)

El capítulo II, en aplicación de lo dispuesto en el art. 209 TrLOTAU que remite a una norma reglamentaria la regulación de los requisitos para la autorización de las ECAU y el procedimiento a seguir para su otorgamiento, viene a configurar de manera detallada el procedimiento de obtención de autorización administrativa por las ECAU, así como la modificación de las condiciones de dicha autorización.

En este sentido, se prevé que el procedimiento para la obtención de la autorización se inicie mediante la presentación de una solicitud por la ECAU a la que se debe acompañar una serie de documentación (escritura de constitución y estatutos, reglamento interno, acreditación ENAC, póliza de seguro de responsabilidad civil, procedimientos en los que intervendrá, acreditación de medios, sistema de atención al cliente, entre otros) estableciéndose un plazo máximo para la concesión de la autorización de tres meses siendo el silencio positivo.

Como se ha expuesto, junto con la acreditación, el reglamento establece la obligación adicional para las ECAU de obtener una autorización administrativa de la Administración autonómica con carácter previo al ejercicio de sus funciones. Este requisito de autorización, como se ha razonado en el apartado precedente, es coherente principios de necesidad y proporcionalidad establecidos por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea referentes a la consideración de “la protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y del entorno urbano” como razones imperiosas de interés general de las definidas en el artículo 3.11 Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Estas razones habilitan para limitar





el acceso o ejercicio de una actividad económica o, como previene la Directiva de servicios, “justificar la aplicación de regímenes de autorización y otras restricciones” (Considerando 56).

De esta manera, y habida cuenta de que las funciones de las entidades colaboradoras han de llevarse a cabo con un elevado nivel de calidad y de profesionalidad; que deben regirse conforme a los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia; que su labor tendrá efectos para los ciudadanos y que su funcionamiento y actos estarán bajo el control de la administración, resulta justificado que su actividad esté sometida a autorización administrativa, previa exigencia de su acreditación por la ENAC, y que solo puedan ser ejercitadas por entidades con personalidad jurídica y medios suficientes para poder ejercitarlas.

Por otro lado, y en cuanto a la modificación de las condiciones que dieron lugar a la autorización se establece la obligación de comunicación a la Administración a la que deberá acompañar el correspondiente certificado de la ENAC. Corresponde a la consejería competente en materia de urbanismo resolver sobre la modificación comunicada debiendo publicar la misma en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Finalmente se establece la obligación de inscripción en el Registro de ECAU que se regula en el capítulo siguiente, tanto de la resolución de autorización como de la modificación de las condiciones de la citada autorización.

Capítulo III “Del Registro de las ECAU” (Artículos 15-22)

La regulación del Registro de ECAU a través de una norma reglamentaria deriva de lo dispuesto en los artículos 209 y 211 TrLOTAU. En este sentido, el Registro se crea en el artículo 211 TrLOTAU adscribiéndolo a la Consejería competente en materia de urbanismo, remitiendo a la regulación reglamentaria tanto el contenido como el procedimiento de la inscripción inicial y de, en su caso, las posteriores modificaciones.

La regulación reglamentaria concreta la adscripción de dicho Registro a la Dirección General competente en materia de urbanismo. El Registro, que será público, electrónico y de naturaleza administrativa será accesible para todas las personas y su contenido estará disponible en el portal de transparencia de la Administración regional.

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 13.5 del decreto, se establece la obligación de que todas las ECAU autorizadas por la Administración autonómica figuren inscritas. Asimismo, se inscribirán en el Registro los acuerdos municipales sobre intervención de las ECAU en las materias previstas en las respectivas ordenanzas debiendo el municipio comunicar el correspondiente acuerdo al citado registro y a la consejería competente en materia de urbanismo para su inscripción.

Se recoge asimismo de manera expresa la sujeción a la normativa en materia de protección de datos de carácter personal de todos los datos incluidos en el Registro y la exigencia de conservación de los mismos durante un periodo de cinco años tras el cual quedará bloqueado el acceso a estos salvo para su puesta a disposición de jueces y tribunales, el Ministerio Fiscal o las administraciones públicas competentes, en particular de las autoridades de protección de datos, para la exigencia de posibles responsabilidades derivadas del tratamiento.

Respecto al contenido y efectos de la inscripción, el artículo 17 señala como actos inscribibles en el Registro los relativos a las autorizaciones concedidas y las resoluciones por las que se modifiquen,





suspendan, denieguen o declaren extinguidas. Se concreta asimismo en el apartado 2 toda la información del Registro de ECAU (Denominación, domicilio social, número de inscripción en el registro, número acreditación ENAC, persona que ostenta el cargo de mayor responsabilidad, personal técnico administrativo, localización de sus oficinas y datos de contacto...) que se publicará tanto en el portal de transparencia como en la página web de la consejería competente en materia de urbanismo. La inscripción tiene carácter constitutivo y habilitará a la ECAU para el ejercicio de sus funciones.

Por otro lado, siguiendo el mandato contenido en el art. 212.2 TrLOTAU que regula la memoria anual de las ECAU, el artículo 18 fija el contenido de la memoria que deben elaborar las entidades cada año y que debe ser incorporada al Registro y publicarse en el Portal de Transparencia favoreciendo así respecto a terceros la transparencia del sistema de relaciones entre las entidades y la Administración.

Capítulo IV “Inspección y régimen sancionador” (artículos 19-26)

A efectos de garantizar un adecuado funcionamiento de las ECAU, se regulan en este capítulo las facultades inspectoras de la Administración que se ejercerán por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. A este respecto, se regula asimismo la posibilidad de que puedan suscribirse convenios de colaboración con los municipios que hayan decidido utilizar esta figura para regular la actividad de inspección.

Por otro lado, se incorpora de manera detallada la documentación a la que podrán acceder los inspectores para el ejercicio de sus funciones y se establece la posibilidad de elaboración de planes de inspección por la comunidad autónoma para verificar la correcta realización de las funciones que estas entidades tienen encomendadas.

Igualmente, y dentro de este objetivo de máxima calidad en el desempeño de sus funciones que se persigue en cuanto a la actuación de estas entidades, se regulan las auditorías de calidad a las que deben someterse de manera periódica y el primer año tras la inscripción. A estas auditorías, que podrán realizarse directamente por la Consejería competente en materia de urbanismo o por entidades especializadas, les serán de aplicación los mismos principios que a las inspecciones.

Son igualmente objeto de regulación en este capítulo el régimen de infracciones y las sanciones previstas para las mismas, los plazos de prescripción de infracciones y sanciones y el procedimiento sancionador. En este sentido, la imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo establecido en el título VII del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el reglamento y en la legislación administrativa general, atribuyéndose a la Consejería competente en materia de urbanismo la incoación y resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones cometidas por las ECAU en el ejercicio de sus funciones.

Disposición adicional primera. Ordenanzas municipales.

A efectos de reforzar la seguridad jurídica, el conocimiento por los interesados de la actuación de estas entidades y mejorar la aplicación práctica de la norma, se establece la posibilidad de que los





Ayuntamientos que acuerden la posibilidad de intervención de las ECAU en sus procedimientos puedan revisar o modificar las ordenanzas cuyo objeto sea alguna de las materias en las que éstas puedan intervenir para adaptar los correspondientes procedimientos a la posible intervención de las ECAU.

Disposición adicional segunda. Contenido mínimo de los certificados.

Con el mismo objetivo de facilitar la aplicación práctica de la norma que inspira la regulación de la disposición adicional anterior, se concreta en un anexo el contenido mínimo que deberán incorporar los certificados emitidos por las ECAU en relación con los diferentes tipos de actuaciones urbanísticas en las que se posibilita su intervención. En este sentido, se incluyen un total de cinco modelos de certificados correspondientes a los siguientes procedimientos:

- Licencia urbanística: el documento se ha elaborado teniendo en cuenta las actuaciones que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 165 TrLOTAU se someten a licencia urbanística. Estas actuaciones se dividen en tres grandes grupos en el modelo de certificado:

- Obras de nueva planta, modificación o reforma.
- Actuaciones sobre el territorio.
- Obras de urbanización

Para las citadas actuaciones se recogen los datos que sobre las mismas se deben incluir y la documentación mínima (proyectos, informes, autorizaciones sectoriales...) que para la autorización de estas se debe aportar.

- Declaración responsable: contiene las actuaciones que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 157 TrLOTAU y el resto de normativa sectorial aplicable, se sujetan a declaración responsable:

- Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.
- Obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
- La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.
- Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:



- Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.
- En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.
- Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.
- Celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas y apertura de establecimientos públicos previstos en el catálogo anexo a la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

Para las citadas actuaciones se recogen los datos que sobre las mismas se deben incluir y la documentación mínima (proyectos, informes, autorizaciones sectoriales...) que para la autorización de estas se debe aportar.

- Comunicación previa: contiene las actuaciones que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 157 TrLOTAU y el resto de normativa sectorial aplicable, se sujetan a comunicación previa:
 - Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables siempre que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 156.1 a) de esta ley.
 - El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.
 - La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Para las citadas actuaciones se recogen los datos que sobre las mismas se deben incluir y la documentación mínima (proyectos, informes, autorizaciones sectoriales...) que para la autorización de estas se debe aportar.

- Calificación urbanística: en relación con los actos a ejecutar en suelo rústico para los que, conforme a lo dispuesto en el art. 54.1.3º TrLOTAU, se relacionan los diferentes requisitos a cuyo cumplimiento se debe justificar distinguiendo en función del tipo de suelo en que las mismas se va a implantar (rústico de reserva o rústico de especial protección). Se refieren asimismo los datos mínimos de la actuación a incorporar.
- Aprobación de proyectos de reparcelación: el certificado relaciona la normativa aplicable, datos de la actuación y documentación a aportar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 40 – 47 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Se distinguen asimismo las dos fases a certificar: previa a la información pública para la emisión del informe municipal y posterior a la información pública tras la que procede la aprobación definitiva del instrumento.





Disposición adicional tercera. De los Colegios Profesionales.

En línea con otras normativas autonómicas similares como el Decreto 62/2020, de 15 de mayo del Consell, de regulación de entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro, se introduce la posibilidad de que los colegios profesionales puedan promover la constitución de una ECAU con personalidad jurídica independiente de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 10 sometiéndose al régimen de obligaciones, auditorías y precios establecido en este decreto así como al régimen de incompatibilidades.

Disposición adicional cuarta. Empresas Públicas

Establece la posibilidad de que las empresas públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, puedan promover la constitución de ECAU directamente o en colaboración con otras entidades públicas o privadas siempre que cumplan con los requisitos y régimen de obligaciones, auditorías y tarifas contenidos en el decreto debiendo someterse su personal asimismo al régimen de incompatibilidades previsto en el art. 11 y en el resto de la legislación aplicable.

Disposición derogatoria.

Se deroga la disposición adicional segunda del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativa a la encomienda de funciones de supervisión de trabajos profesionales al contemplarse un nuevo régimen de intervención a través de la figura de las ECAU.

Disposición final primera “Interpretación y desarrollo del Reglamento”

Se faculta a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo del decreto.

Disposición final segunda “Entrada en vigor”

Se prevé a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2.2 Vigencia de la norma. -

La disposición final del segundo proyecto del proyecto de decreto prevé su entrada en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

3. ANÁLISIS DE IMPACTOS

3.1 Adecuación al orden de distribución de competencias. -

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado mediante Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece en su artículo 4 que la Junta de Comunidades ejercerá sus poderes con una serie de objetivos básicos entre los que se encuentra el fomento de la calidad de vida, mediante la





protección de la naturaleza y del medio ambiente y el desarrollo de los equipamientos sociales, con especial atención al medio rural.

Para la consecución de los objetivos expuestos en marco del citado medio rural tan relevante en una Comunidad como Castilla-La Mancha, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.12ª del citado Estatuto, la Junta de Comunidades ostenta la competencia exclusiva, entre otras, en materia de planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la región, todo ello dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional y del sector público económico de la región. Asimismo, la Junta de Comunidades tiene asumidas competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de su artículo 31 a través de su Estatuto de Autonomía, aprobado por la Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

En esta línea, la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha supone la plasmación a nivel legal de los objetivos de desarrollo de estos territorios rurales tan característicos en nuestra región, reconociendo a los municipios insertos en los mismos como verdaderos protagonistas de este reto en particular en sectores tan específicos como puede ser el urbanístico en cuanto articula la implantación y residencia tanto de actividades productivas como de habitantes.

Por su parte, el artículo 2 del Decreto 5/2024, de 13 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y se fijan las competencias de los órganos integrados en la Presidencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, atribuye a la Vicepresidencia primera, entre otros, la planificación estratégica de las políticas que incidan en el territorio, las relativas a buen gobierno en los términos establecidos en la normativa de aplicación y las correspondientes al reto demográfico y al despoblamiento territorial, atribuyendo a la Viceconsejería de Planificación Estratégica las funciones de preparación, elaboración, gestión y seguimiento de cuantos estudios, planes, programas e instrumentos se estimen adecuados implementar a nivel regional para atender las necesidades de la ciudadanía.

La habilitación legal de la propuesta encuentra su amparo en las competencias enunciadas por lo que es respetuosa con el orden constitucional de distribución de competencias.

3.2 Derogaciones. -

Como se ha expuesto el decreto deroga la disposición adicional segunda del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativa a la encomienda de funciones de supervisión de trabajos profesionales.

3.2 Impacto económico. –

El impacto económico de la elaboración del proyecto de Decreto es positivo tanto desde el punto de vista del fondo como desde el de la forma:

- En relación con el fondo porque su ámbito de aplicación afecta, entre otros, a un sector como es el de la construcción, esencial para la economía española. En este sentido, la agilización en los procedimientos de autorización de las diferentes actuaciones urbanísticas contribuye a la dinamización de la economía ejerciendo un efecto especialmente beneficios en aquellos





municipios de menor tamaño y que carecen de recursos propios, en los que, por estos motivos, algunas iniciativas empresariales pueden llegar a verse frustradas. La introducción en la normativa urbanística autonómica de las ECAU pretenda dar solución a este problema permitiendo la colaboración privada en el ejercicio de estas funciones municipales de autorización y control supliendo la carencia de medios municipales.

- Desde el punto de vista de la forma porque la configuración de un régimen jurídico completo que desarrolle las previsiones del TrLOTAU y abarque otras cuestiones relevantes contribuye a mejorar la aplicación de la norma y clarifica su contenido para los usuarios y ciudadanos en general. En este sentido, el amplio acervo normativo existente en España, en muchos ámbitos, pero especialmente en el del suelo y el urbanismo, complica en demasía el fácil acceso al ordenamiento jurídico, lo que incide en detrimento de la claridad y la seguridad por lo que la elaboración de un decreto en el que se articule un régimen jurídico completo tendrá en todo caso un impacto positivo.

3.3 Efectos en la competencia en el mercado. -

La norma propuesta puede presentar afecciones respecto a la competitividad de las empresas fomentando la competencia entre operadores privados ya que prevé que pueden autorizarse como ECAU por la Administración autonómica todas las personas privadas que, acreditadas por la ENAC, cumplan el resto de los requisitos previstos en el reglamento.

La posibilidad de que existan múltiples ECAU funcionando en competencia en el ámbito territorial regional presenta indudables beneficios para los potenciales usuarios de estas entidades, por varias razones:

- De manera directa, dado que una mayor competencia se traduce en menores precios, más variedad o mayor calidad de los servicios.
- De manera indirecta pues la competencia tiene efectos globales muy importantes sobre la economía, al impulsar la eficiencia y la innovación empresarial, favorecer la productividad, el crecimiento económico y el empleo. En este sentido, el hecho de que exista más competencia no solo beneficia a los individuos que participan directamente en un mercado concreto como consumidores o productores, sino que también contribuye al crecimiento económico general y favorece a la sociedad. El crecimiento económico supone un aumento del PIB, es decir, incrementa el valor de los bienes y servicios que se producen en el país. En último término, supone un aumento en la renta de la población (PIB per cápita), lo que potencialmente mejora el bienestar de la sociedad. En este sentido, la existencia de una mayor competencia favorece el crecimiento por diferentes vías:
 - En primer lugar, la competencia crea incentivos para la mejora continua de la gestión interna de las empresas. En los sectores donde existe competencia, la productividad crece porque las empresas son más eficientes.
 - En segundo lugar, la competencia impulsa la innovación, ya que la presión que ejercen los competidores incentiva que la empresa trate de mejorar, de innovar en el producto (nuevos bienes o servicios, de mayor calidad o con características diferentes), en el proceso (mejora de la tecnología de producción) o en su organización. La innovación generada en un sector determinado puede servir





también a otros sectores, de modo que el avance tecnológico se extiende y genera beneficios en cadena.

3.4 Impacto presupuestario. -

El impacto de la modificación propuesta en los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no genera ningún compromiso ni obligación económica extra.

Asimismo, es preciso indicar que el proyecto de norma no implicará la necesidad de incrementar las dotaciones ni las retribuciones u otros costes de personal al servicio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3.5 Cargas administrativas. -

En cuanto a las cargas administrativas cabe señalar que el proyecto de decreto no incluye ninguna carga administrativa distinta de las que ya están recogidas por la normativa vigente.

No obstante, conviene precisar que el reglamento, tiene como finalidad última la agilización de la actividad administrativa en la autorización, verificación y control de actuaciones urbanísticas. Para ello, la norma contiene en sus previsiones, entre otras cuestiones, la posibilidad de que las ECAU puedan solicitar directamente los informes preceptivos o autorizaciones sectoriales que precise la concreta actuación urbanística cuya autorización se pretende, así como que, en aquellos procedimientos en los que las ordenanzas municipales lo contemplen, las ECAU puedan llevar a cabo los trámites de exposición al público mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los diarios oficiales y en el resto de medios de comunicación y la comunicación a los interesados de la contestación a las alegaciones presentadas durante el procedimiento de exposición pública.

Lo anterior, contribuye a aligerar la carga de la Administración municipal que en otro caso tendría que haber realizado directamente estas actuaciones, repercutiendo directamente en la mejora de su funcionamiento y posibilitando que puedan llevarse a cabo por la misma otras funciones, como por ejemplo la disciplina urbanística, que en muchos casos no pueden ser correctamente atendidas por los Consistorios.

3.6 Impacto por razón de género. -

En relación con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y en el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha, es preciso indicar que la norma proyectada no presenta un impacto de género específico. Ello es así porque todas las medidas que se recogen buscan fomentar la igualdad de todos los españoles con independencia de su residencia, género o edad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados tanto con el suelo como con la edificación.

3.7 Impacto demográfico. -

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha que establece que en los procedimientos de elaboración de proyectos de ley y disposiciones reglamentarias que las desarrollen, así como en la





elaboración de planes y programas que se tramiten por la Administración Regional, se deberá incorporar un informe de impacto demográfico, teniendo en cuenta la perspectiva de género, que analice los posibles efectos sobre las zonas rurales con problemas de despoblación y establezca medidas para adecuarla a la realidad del medio rural y para luchar frente a la despoblación, se incorpora junto a este documento de Memoria documento normalizado debidamente cumplimentado en el que se analizan los impactos de la norma en este concreto aspecto.

4. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS

4.1 Trámite de consulta pública. -

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Acuerdo de 28/02/2017, del Consejo de Gobierno, 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 realizó el trámite de consulta pública a través del Portal de Participación, teniendo como referencia las siguientes fechas para la presentación de aportaciones:

- Fecha inicial: 2 de abril de 2024.
- Fecha final: 30 de abril de 2024.

Finalizado el plazo para la presentación de aportaciones se recibieron 16 aportaciones u opiniones sobre la consulta previa sustanciada pasando a resumir las más relevantes:

- Ecutechnia (Asociación Española de Entidades Colaboradoras Urbanísticas):

Tras poner de manifiesto la procedencia de la iniciativa autonómica de introducción de estas entidades de colaboración en el TrLOTAU, así como la conveniencia y oportunidad de la misma, proceden a hacer una serie de consideraciones sobre diferentes aspectos de la regulación efectuada por la normativa urbanística autonómica y las implicaciones de las mismas en cuanto a su plasmación reglamentaria referidas a las siguientes cuestiones:

1. En atención a la diferente naturaleza de las funciones comprendidas en ambos grupos de funciones, se sugiere, a fin de facilitar su ejecución, diferenciar en el reglamento estos dos grupos de funciones, pudiéndose así organizar los diferentes programas de formación, elaboración de protocolos, recopilaciones normativas, etcétera, que permita la transmisión del conocimiento de la Administración a las EUCA en dichos ámbitos.

Asimismo, se señala que dicha diferenciación, puede facilitar, en el caso de que ello se estime necesario, la entrada en vigor progresiva del reglamento para su aplicación, en primer lugar, respecto de los procedimientos de control de las licencias, las declaraciones responsables y comunicaciones previas urbanísticas y, en segundo lugar, en un momento temporal posterior para las demás funciones.

Por último, se sugiere la necesaria pormenorización en el reglamento de las funciones y procedimientos de actuación referidos a las calificaciones en suelo urbano, a los proyectos de obras públicas y de urbanización y a los proyectos de equidistribución de todo tipo, pues, como





decimos, se trata de funciones singulares en el ámbito de la colaboración privada en materia urbanística.

2. Respecto de la acreditación prevista en el artículo 208 TrLOTAU se señala que el precepto no precisa claramente si los requisitos mencionados son objeto de la acreditación o de la autorización, sugiriendo que el reglamento precise claramente los requisitos que quedan dentro del ámbito del control de la acreditación y de la autorización autonómica.

Por otra parte, señalan que la inscripción en el Registro de ECAU debería ser de oficio por la Administración autonómica dado que la inscripción registral es un efecto derivado del otorgamiento de la autorización referida.

3. En cuanto a los certificados, informes y actas emitidos por las ECAU se sugiere que el reglamento defina el ámbito de cada uno de ellos y precise la definición de dichos documentos, así como las funciones que se ejercerán mediante cada uno de esos documentos, que después se podrá desarrollar o pormenorizar mediante los protocolos de la consejería competente en materia de urbanismo referidos en el artículo 205.4.

4. En relación con los efectos de los informes y certificados de conformidad, se propone que en el reglamento se indique, en primer lugar, que los certificados de conformidad producirán plenos efectos en el procedimiento de que se trate, pudiéndose adoptar la resolución municipal correspondiente. Y, en segundo lugar, se deberá señalar que los servicios técnicos podrán someter a verificación los certificados de conformidad, de modo que cuando se aprecie que son contrarios al ordenamiento jurídico se emitirá informe que contendrá la motivación correspondiente, pudiéndose dictar resolución denegatoria de la solicitud de licencia o bien otorgar a la ECAU la posibilidad de subsanar el certificado en el sentido indicado en el informe.

En definitiva, señalan que el régimen de colaboración público-privada que se desarrolle en el reglamento debe ofrecer seguridad jurídica a todos los sujetos que intervienen en la misma, es decir, a los municipios, ECAU, promotores, profesionales de la edificación y uso del suelo y a la ciudadanía en general, pues tratándose de entidades técnicas acreditadas parece razonable y necesario confiar en su actuación profesional, sirviendo de contrapeso las facultades de verificación municipal que, de forma motivada, podrá argumentar que las funciones ejercidas por las ECAU no respetan el ordenamiento jurídico y reconocerá la ineficacia del certificado de conformidad emitido o bien, si ello es posible, su subsanación. Por todo ello, sugieren que el reglamento precise el procedimiento para la oposición o rechazo municipal a los certificados e informes favorables, exigiendo la audiencia previa a la ECAU interesada y la correspondiente motivación de la resolución que se adopte.

5. Por lo que respecta al contenido y tramitación de los informes o certificados, sugieren que el que el reglamento diferencie en los artículos que correspondan las siguientes materias:

a) El ejercicio de las funciones de las ECAU mediante certificados, actas e informes, precisando el concepto y ámbito de cada uno de ellos, tal y como se ha indicado en el punto anterior.

b) El contenido de los informes y certificados, que deberá resultar de la relación del artículo 203.2 con el artículo 205.1, debiendo contener un análisis completo del cumplimiento de la normativa de aplicación que permita concluir si el expediente cumple con todos los requisitos



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4139D230B1E84ED4E23048



exigidos por dicha normativa y, por lo tanto, será favorable o de conformidad, o si no los cumple serán desfavorables. En particular, respecto de la tramitación de los certificados de conformidad se sugiere que el futuro reglamento precise las siguientes ideas:

a) Los certificados de conformidad se incorporarán, conforme al artículo 205.2 de la LOTAU, al procedimiento administrativo debiéndose tener en consideración en la correspondiente resolución administrativa del procedimiento, sin perjuicio de cuantos otros informes procedan o puedan recabarse. Lo que, a sensu contrario, significa que los desfavorables no se incorporarán al expediente. A modo de ejemplo invocan el artículo 167 bis.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ello se complementa con la regla establecida en el artículo 204.3 de la LOTAU que indica que cuando *“las certificaciones, informes y actas emitidos por las ECAU sean favorables, podrán tener efectos equiparables a los emitidos por los informes técnicos municipales”*.

b) En relación al artículo 205.2 TrLOTAU que indica que tras la recepción del informe o certificado de la ECAU y previamente a la resolución del correspondiente procedimiento, *“se comprobará que aquel incorpora todos los contenidos”* o requisitos exigidos por la legislación aplicable, indican la conveniencia de que reglamento regule el procedimiento facultativo de verificación por el Ayuntamiento, en su caso, de los certificados de conformidad a fin de comprobar que reúne todos los contenidos exigidos como un procedimiento facultativo, en el sentido de que no debería ser preceptiva su tramitación en todos los casos, sino en aquellos supuestos en los que el Ayuntamiento aprecie su conveniencia, bien por la complejidad de la actuación urbanística certificada, o bien de forma aleatoria o por otras razones dado que, la verificación preceptiva de todos los certificados de conformidad, puede constituir un cuello de botella en la gestión de las solicitudes de licencias y de las declaraciones responsables de las ECAU.

6. Se sugiere valorar la posibilidad de incluir en el reglamento diferentes medios de información urbanística por parte de los ayuntamientos a las ECAU o a los propios interesados. En concreto respecto de las ECAU consideran que debe designarse un órgano autonómico, como la dirección general competente en materia de urbanismo o cualquier otro especializado en la materia, que canalice las demandas y cuestiones formuladas por la ECAU y los municipios y garantice una respuesta en un plazo razonable.

7. Sobre la documentación necesaria para la solicitud de licencia urbanística o la presentación de una declaración responsable sugieren diferenciar entre:

a) Documentación obligatoria para todas las solicitudes de licencia o declaraciones responsables. En el caso de las licencias será la documentación relacionada en el artículo 161.2 de la LOTAU y en el de las declaraciones responsable y comunicaciones la especificada en el artículo 158.2 de la misma ley, sin perjuicio de la que pueda exigirse por las ordenanzas municipales.

b) Documentación adicional según el tipo de actuación que se pretenda desarrollar, por ejemplo, en el caso de las solicitudes de licencia, entre otras, si se trata de obras de nueva edificación, si se requiere de la instalación de grúas etc.; en el caso de las declaraciones responsables, entre otras, si se trata de obras de demolición, si se requiere de la instalación de grúas, si se requiere la instalación de andamios o si se requiere de autorizaciones o concesiones administrativas.





En definitiva, concluyen que el reglamento puede contener una mención general a dicha documentación general y adicional, y remitir su concreción a un desarrollo posterior por la consejería competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de las que puedan requerir los ayuntamientos conforme a sus ordenanzas.

8. En cuanto a la utilización de las ECAU por los ayuntamientos y teniendo en cuenta que el artículo 206 TrLOTAU señala la necesidad de que el Pleno de la Corporación correspondiente acuerde la intervención y que dicho acuerdo se inscriba en el Registro de ECAU y se publique en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, consideran que este esquema resulta innecesariamente complejo, que puede demorarse en el tiempo y que parece más razonable que el Ayuntamiento publique su acuerdo en el Diario Oficial citado y a partir de ahí produjera todos sus efectos, permitiendo la actuación de las ECAU y a la Junta su inscripción en el Registro de las ECAU.

Por otra parte, señalan que, la necesidad de que los Ayuntamientos adopten un Acuerdo para permitir la intervención de las ECUA no se contempla, por ejemplo, en la legislación de la Comunidad de Madrid o de Andalucía, pues supone un importante obstáculo para el desarrollo del sistema de colaboración. Por ello se sugiere que el futuro reglamento contemple algún instrumento de colaboración de la Junta con la Federación de Municipios o con los ayuntamientos de mayor población que permita agilizar la adopción de dichos acuerdos por los plenos municipales.

9. En cuanto al momento temporal de presentación de los certificados de conformidad en los procedimientos de licencias y de declaraciones responsables y comunicaciones previas, señalan que el TrLOTAU no se refiere a esta cuestión relevante, en el caso de los procedimientos de licencia porque resulta evidente que el certificado de conformidad es un documento que acompañará a la solicitud de licencia; si bien, en el caso de las declaraciones responsables y comunicaciones previas, parece deducirse del artículo 203.1.c) que se presentará junto con la formulación de la declaración responsable o comunicación, con la finalidad de reforzar el principio de seguridad jurídica garantizando que lo declarado o comunicado cumple con la legislación aplicable.

Esta, señalan, es la opción adoptada por la mayor parte de las comunidades autónomas, si bien requiere de un acto posterior por parte de la ECAU de inspección o comprobación de lo ejecutado al amparo de la declaración responsable o comunicación que se documentará en un acta o informe, con la finalidad de evitar posibles desviaciones en la ejecución y daños a terceros.

El resultado de la inspección o comprobación podrá ser favorable, condicionada -cuando existan defectos subsanables- o desfavorable -cuando existan defectos esenciales que, por su afcción, por ejemplo, al medio ambiente, la seguridad o salud pública, pueda suponer un grave riesgo determinante de la clausura de las obras o actividades, por lo que deberá resolverse sobre la pérdida de efectos de la declaración responsable-. En este sentido pueden verse los artículos 31 y 32 de la Ordenanza 6/2022 del Ayuntamiento de Madrid. Respecto de los procedimientos de licencias urbanísticas, la LOTAU contempla que el control se efectuará con carácter previo mediante el certificado de conformidad, así como el correspondiente al control de las obras previsto en el artículo 203.2.b), que comprende, a su vez, un control durante el proceso de la



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4139D230B1E84ED4E23048



ejecución de las obras (punto 1º) y el correspondiente al control final de las obras terminadas o ejecutadas (punto 2º).

Por todo ello, se sugiere que el reglamento desarrolle y pormenore este esquema de actuación de las ECAU en el control de las solicitudes de licencias, en la formulación de las declaraciones responsables y comunicaciones, en el proceso de ejecución de las obras y en el momento posterior a su finalización vinculado a la primera ocupación o funcionamiento.

10. Sobre la conveniencia de pormenorizar las actuaciones urbanísticas sujetas a licencias, declaraciones responsables y comunicaciones, se sugiere que el reglamento incorpore una relación pormenorizada de los preceptos legales citados, o bien que se atribuya la competencia a la dirección general competente en materia de urbanismo para dictar las instrucciones que correspondan respecto de dicha materia.

11. Otras posibles cuestiones a considerar: se incluye una serie de cuestiones cuya introducción en el futuro reglamento podría resultar conveniente tales como:

a) Indicar de forma expresa que el sistema de colaboración privada mediante ECAU servirá también para la Junta de Castilla-La Mancha y su sector público institucional, así como para la Administración General del Estado en su territorio.

b) Incorporar una disposición adicional que habilite a la dirección general competente en materia de urbanismo a dictar los protocolos que resulten necesarios, en particular, para concretar las actividades sujetas a evaluación ambiental y a informe preceptivo en materia de protección contra incendios.

Las alegaciones formuladas han sido objeto de consideración en la formulación del borrador de decreto habiéndose incorporado gran parte de ellas en el documento tal y como se comprueba en el apartado 2 "Contenido y análisis jurídico" del presente documento de memoria.

4.2 Trámite de audiencia e información pública. -

Se realizará información pública conforme al artículo 36.3 de la Ley 11/2003 de 25 de septiembre, del Gobierno y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha,

4.3 Informes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo de 3.1.1. de las Instrucciones sobre el Régimen Administrativo del Consejo de Gobierno, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 24 de octubre de 2023, deberán emitirse los siguientes informes:

- Informe de impacto de género.
- Informe de la Inspección General de Servicios.
- Informe de cargas.
- Informe de la persona titular de la Secretaría General del órgano proponente.
- Informe de la Consejería de Fomento.
- Informe del Consejo Regional de Municipios.
- Informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Cualquier otro emitido por los órganos competentes que sea requerido por la normativa sectorial de aplicación.





Castilla-La Mancha

La propuesta debe ser informada por la Asesoría Jurídica de la Secretaría General de Presidencia.

Se dará traslado del informe de impacto demográfico al Consejo de Desarrollo del Medio Rural frente a la despoblación de Castilla-La Mancha para su conocimiento.

Debe asimismo informarse por el Gabinete Jurídico y dictaminarse por el Consejo Consultivo.

En Toledo, en la fecha indicada en la firma digital

EL VICECONSEJERO DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4139D230B1E84ED4E23048